Der Inhalt der Heimstätteneigenschaft nach dem Reichsheimstätten-Gesetz vom 10. Mai 1920.

Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Breslau

vorgelegt von

Gottfried Seiler

Referendar

Spezial-Druckerei für Dissertationen Dr. Hermann Eschenhagen, Akt.-Ges., Ohlau in Schlesien

Gedruckt mit Genehmigung
der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Breslau

Berichterstatter: Professor Dr. Bruck

Meinen lieben Eltern!

Inhaltsübersicht.

Literaturverzeichnis.

Baumgardt: Heimstätten und ihre Bedeutung für den Wiederaufbau (Vortrag), Braunschweig 1920.

Behrendt: Die Ansiedlung im Einfamilienhaus, Bethel, 1909.

Berichte der verfassunggebenden Deutschen Nationalversammlung 1920, Nr. 6. Bericht des 24. Ausschusses über die Beratung des Entwurfes eines Reichsheimstättengesetzes — Nr. 2 487 d. Druckf. —

Buchenberger: Agrarwesen und Agrarpolitik. Leipzig 1914.

Conrad-Hesse: Leitfaden zum Studium der Volkswirtschaft. 2 Bde. 1923.

Damaschke: Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena 1922.

Dronke: Das Reichsheimstättengesetz — in Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche. 44. Jahrgang, 3. Heft, Herausgegeb. v. Hermann Schumacher und Arthur Spiethoff, München-Leipzig 1920.

Eberstadt: Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916.

Enneccerus-Kipp-Wolff: Lehrbuch des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sachenrecht 22. — 26. Aufl. 1927.

Entwurf des Reichsheimstättengesetzes.

Fischer-Henle: Bürgerliches Gesetzbuch. München, 11. Aufl., 1921.

Flitner: Das Vorkaufsrecht an der Heimstätte im Falle der Zwangsversteigerung — in Gruchots Beiträgen zur Erläuter. d. deutsch. Rechtes. 4. (67.) Jahrgang, 2. Heft, Berlin 1924, S. 131 ff.

— Das Reichsheimstättengesetz vom 10. 5. 1920. Rechts- und Staatswissenschaftl. Dissert. Halle 1921.

Franz: Die landwirtschaftlichen Kreditinstitute in Preußen. Berlin 1902.

Fritz: „Zur Heimstättenfrage“ in: Preußische Lehrerzeitung. Magdeburg 1928, Nr. 55.

Glaß-Scheidt: Erbbaurecht. Berlin 1919.

Grünberg: „Zur Heimstättenfrage“ in: Sozialpolitisches Zentralblatt vom 15. 2. 1892.

— „Heimstättenrecht" in: Handwörterbuch der Staatswissenschaft. 4. Aufl. Bd. 5, 1923.
Güthe-Triebel: Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. 1. Bd., Berlin 1923. 2. Bd., Berlin 1925, 4. Aufl.
Hoeniger: „Die Entlastung" in: DJZ. 1922, S. 143 ff.
Jahrbücher der Bodenreform, 1914—1920.
Krüger: Kommentar zum Reichsheimstättengesetz. Berlin 1927.
von Laer: Weg und Ziel unserer Heimstättenbewegung. München-Gladbach, Volksvereinsverlag 1920.
— „Weg zur Heimstätte" in: Soziale Kultur 1921 S. 181 ff.
Lubahn und Christaller: Praktische Heimstättenarbeit. Berlin-Eichkamp, Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft. (1922).
Mauer: „Agrarkredit" in: Grundriß der Nationaloekonomie, 7. Abtlg. Tübingen 1922, S. 193 ff.
Mitteilungen: 1. des Herrn Syndikus Georg Glasneck von der Wohnungsfürsorgegesellschaft „Schlesische Heimstätte" in Breslau, Sternstr. (mündlich). 2. und der Herren Justizrat Klinke, Geschäftsführer des Hauptverbandes der deutschen Baugenossenschaften e. V. Berlin W. 8, Mohrenstr. 7/8 und Dr. Voigt, Berlin (Schreiben vom 24. Mai 1928).
Motive zum B.G.B.
Nell-Breuning: „Heimstättenrecht" in: „Vom frohen Leben." Monatliche Flugschrift zur deutschen Lebens- und Volksaufartung durch Einfachheit, Geistigkeit und Brüderlichkeit. 7. Jahrg., 6. Heft. Verlag der Scholle, Berlin-Weißensee, S. 226.
Neumann: Handausgabe des BGB. 5. Aufl. 1909.
Nußbaum: Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 1911.
Ponfick-Wenzel: **Das** Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 nebst der Ausführungsbest. 2. Aufl., Berl. 1922.
Predari: Die Grundbuchordnung vom 24. 3. 1897, Berlin 1907.
Reinhard: Einfluß der neuen Gesetzgebung auf die Zwangsversteigerung und Zwangsvollstreckung. 3. Aufl. Stuttgart 1927.
Reinhard-Müller: Das Zwangsversteigerungsgesetz, Stuttgart 1928, 6. Aufl.

Reichsgerichtsrätekommentar.
Riepenhausen-Crangen: Gesicherte Familienheimstätten für alle Stände im Deutschen Reich. 3. Aufl. Leipzig 1891.
Riezler: Venire contra factum proprium. Leipzig 1912.
Seckel: Die Gestaltungsrechte des Bürgerlichen Rechtes, Festgabe für Koch.
von Tuhr: Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechtes. Leipzig 1910/18.
Zitelmann: Grundriß I, Das Recht des BGB. Leipzig 1900.
Zurhorst: Organisation des landwirtschaftlichen Bodenkredits in Deutschland. Tübingen 1912.

A.

Einleitende Vorbemerkung.

Die Geburtsstunde des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 fällt in eine Zeit, in der das deutsche Wirtschaftsleben infolge des unglücklichen Ausganges des Weltkrieges völlig darnieder lag. Eine der Hauptaufgaben der deutschen Wirtschaftspolitik war damals ganz besonders die Frage der Unterbringung großer Menschenmassen, die vor allen Dingen in den Großstädten und in den Industriegegenden sich zusammendrängten. Die Lösung der Frage war in dem Wunsche vieler, eine eigene Scholle zu besitzen, zu suchen. Dieses Verlangen nach eigenem Grundbesitz wurde noch gestärkt durch die immer lauter werdenden Forderungen der schon seit langen Jahren bestehenden Bodenreformerbewegung, und dies führte in der Reichsverfassung vom 11. August 1919 zur Aufstellung programmatischer Bestimmungen und Richtlinien für die Schaffung eines einheitlichen Siedlungs- und Heimstättenrechts (Art. 10, Z. 4 in Verbindung mit Art. 151 ff., insbesondere 151, 153, 155). Am gleichen Tage wie die Reichsverfassung erschien schon das Reichssiedlungsgesetz, und am 10. Mai 1920 trat das Reichsheimstättengesetz in Kraft.

Das Hauptziel der Heimstättengesetzgebung ist — kurz zusammengefaßt — die Förderung des Gemeinwohls auf der Grundlage einer in vollem Maße blühenden und gedeihenden Einzelwirtschaft. Um diesem Ziele näher zu kommen, war für das Gebiet des Heimstättenrechts eine weitgehende Beschränkung des Eigentumsrechts erforderlich. Es erwies sich ferner als notwendig, eine gewisse „öffentliche" Kontrolle über den Grund und Boden einzuführen und den Eigentümer selbst durch irgendwelche gesetzliche Maßnahmen vor der Gefahr der Verschuldung zu schützen.

Durch das Reichsheimstättengesetz ist nun eine neue Rechtsform geschaffen worden, die sogenannte „Heimstätteneigenschaft", welche alle diese Wünsche berücksichtigen sollte.[1]

1) Was die Bezeichnung anlangt, so spricht das pr. Ges. betr. das Anerbenrecht bei Renten- u. Ansiedlungsgütern vom 8. 6. 1896. (G.S. 123) von einer „Anerbengutseigenschaft".

Die Heimstätteneigenschaft wird durch die Ausgabe eines Grundstückes an einen „Heimstätter“ oder durch sogenannte „Auftragung“, einen Vertrag zwischen dem „Ausgeber“ und einem Grundstückseigentümer (Fall des § 35 R.H.G.), begründet und in das Grundbuch eingetragen. (§ 4 R.H.G.) Begrifflich ist sie „die Summe der durch den Entwurf vorgesehenen Vorrechte und Beschränkungen sowie der Befugnisse des Ausgebers und der Behörden.“[2] Sie bedeutet selbst keine Belastung des Grundstückes, enthält jedoch Belastungen zugunsten des Ausgebers.[3]

Ausgeber sind (§ 1 R.G.H.) das Reich, die Länder und die Gemeinde und Gemeindeverbände, auch andere öffentliche Verbände oder gemeinnützige Unternehmungen, z. B. Siedlungsgenossenschaften, Baugenossenschaften, Wohnungsfürsorgegesellschaften, überhaupt solche, deren Tätigkeit auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens bereits erfolgreich war.[4] Während als Ausgeber nur Personenmehrheiten mit Rechtsfähigkeit sein können, kommen im Gegensatz dazu als Heimstätter nur physische Personen in Frage.[5]

Es gibt drei Arten von Heimstätten: Wohn-, Wirtschaftsheimstätten (§ 1)[6] und Heimstättengärten (§30 Abs. 2). Das Vorhandensein eines Nutzgartens bei der Wohnungsheimstätte ist erwünscht, aber in Fällen besonderen Bedürfnisses können Wohnheimstätten auch ohne Nutzgarten mit behördlicher Genehmigung ausgegeben werden. (§ 30 Abs. 2).

---

2) Begr. S. 10.

3) Die Vorschriften des B.G.B. über die Belastung eines Grundstückes gelten aber entsprechend § 4.

4) Voraussetzung ist immer Gemeinnützigkeit eines Unternehmens, da der Ausgeber die Interessen der Allgemeinheit vertritt.

5) Es kann sich dabei um mehrere Personen handeln, z. B. Ehegatten, Geschwister. Dies entspricht dem das Heimstättenrecht beherrschenden Grundsatz der sog. „Besitzbefestigung“. Die Heimstätte soll Familiengut sein. — Der Fall der sog. „Ausgeber-Heimstätte“, der dann eintritt, wenn der Ausgeber die Heimstätte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes oder Heimfallanspruchs erwirbt, ist nur vorübergehender Natur, dazu s. Krüger: Anm. 1 zu § 16.

6) In Preußen dürfen übrigens nur Wohnheimstätten (§ 1 pr. Ausf. Ges. vom 18. 1. 1924 G.S. S. 49) und Heimstättengärten ausgegeben werden.

B.

Der Inhalt der Heimstätteneigenschaft nach dem Reichsheimstätten-Gesetz vom 10. Mai 1920.

I. Die Verfügungsbeschränkungen.

Den Inhalt der Heimstätteneigenschaft bilden einmal die Verfügungsbeschränkungen, denen der Heimstätter bei Vornahme gewisser Rechtshandlungen unterworfen ist, ferner die Vor- und Wiedererwerbsrechte des Ausgebers, der in bestimmten Fällen die Heimstätte an sich bringen kann, wenn eine Gefährdung des Heimstättenzweckes durch den Heimstätter zu besorgen ist, und schließlich noch die Zwangsvollstreckungsbeschränkungen, die lediglich zum Schutze des Heimstätters geschaffen sind.

Diese Beschränkungen sind entweder gesetzlich oder vertraglich festgelegt. Eine gesetzliche Festlegung hat im Reichsheimstättengesetz vom 10. 5. 1920[1] stattgefunden. Die dort in Betracht kommenden Vorschriften fallen sämtlich unter die Bestimmung des § 7 R.H.G.; danach gelten sie von der Eintragung der Heimstätteneigenschaft an „für die Heimstätte" selbst. Durch die Beschränkungen soll die Person des Heimstätters nicht allein berührt werden, sie sollen vielmehr das Grundstück selbst unmittelbar ergreifen. Die Rechtsnatur aller der Bestimmungen, die den Inhalt der Heimstätteneigenschaft ausmachen, ist daher eine dingliche, m. a. W. sie haften an dem Grund und Boden der Heimstätte selbst und werden dadurch zum Gegenstand von Rechten und Pflichten gemacht, die aus dem Recht am Grundstück selbst hervorgehen.

Der gesetzlichen Festlegung steht die vertragliche gegenüber. Diese ist durch das Reichsheimstättengesetz selbst ermöglicht. Keine Zweifel läßt hierüber der Wortlaut

1) Auch landesgesetzliche Festsetzung möglich, da das R.H.G. ein Grundsatzgesetz (Art. 10, Z. 4 R.V.) ist.

einzelner Bestimmungen, wenn nicht direkt auf die Möglichkeit vertraglicher Festsetzung hingewiesen ist (wie z. B. in (§ 12 R.H.G.). Auch die vertraglich festgelegten Beschränkungen haben dingliche Wirkung, sie sind ebenso wie die gesetzlich festgelegten der Vorschrift des § 7 unterworfen. Die Vertragsbestimmungen rufen also nicht lediglich obligatorische Verpflichtungen hervor und wenden sich nicht allein gegen den Heimstätter, es sind vielmehr dingliche Verträge, die die Substanz des Grundstückes berühren. Sie werden „Inhalt der Heimstätteneigenschaft", die aus den vertraglichen Vereinbarungen hervorgehenden Rechte und Pflichten entspringen unmittelbar dem Recht an dem mit der Heimstätteneigenschaft behafteten Grundstücke selbst. Es bestehen hier dieselben Beziehungen wie bei der sogenannten „Einigung." Die Einigung selbst erzeugt obligatorische und dingliche Wirkungen, das Recht aus diesem Vertrage entspringt aber unmittelbar aus dem Eigentumsrecht, das auf Grund der Einigung in Verbindung mit der Eintragung im Grundbuch übertragen wird.[2]

Das Ziel der Heimstättengesetzgebung, das, wie Dronke[3] sagt, in der Schaffung eines gesunden, zufriedenen und blühenden seßhaften Bürger- und Bauernstandes auf eigener Scholle liegt, verlangt gewisse Einschränkungen des Heimstätteneigentümers, der nicht die Möglichkeit haben soll, über sein Eigentum in derselben Weise wie ein anderer Grundstückseigentümer zu verfügen. Die Maßnahmen, die er trifft, sollen sich im Rahmen einer vernünftigen Bewirtschaftung halten. Die Beschränkungen, denen der Heimstätter aus diesem Grunde unterliegt, sollen ihn vor Not und Verelendung bewahren und sind zu seinem eigenen Besten geschaffen.

Der Heimstätter kann daher ohne Erlaubnis des Ausgebers keine Verfügungen über seine Heimstätte vornehmen, die in einer Veränderung ihres Umfanges oder in der Belastung des Grundstückes mit dinglichen Rechten bestehen.

Die Bestimmungen, die nach dieser Richtung hin das Gesetz aufweist, bilden einen wichtigen Teil des Inhalts der Heimstätteneigenschaft. Gleichzeitig sind es Vorschriften, die, wie aus den folgenden Ausführungen noch hervor-

2) Enneccerus-Kipp-Wolff a. O., § 38 II.
3) a.a.O. Seite 75.

gehen wird, einen bedeutenden Eingriff in das Eigentumsrecht des Heimstätters in seiner Heimstätte darstellen und eine bewußte Abkehrung von der bisherigen Eigentumsregelung enthalten. Man kann hier ohne Uebertreibung von einem „Sondereigentum" des Heimstätters sprechen.

Die §§ 9, 10, 17 und 19 R.H.G. verlangen ganz allgemein die Zustimmung des Ausgebers für Verfügungen des Heimstätters, die auf eine Vergrößerung oder Verkleinerung oder Belastung der Heimstätte gerichtet sind. Aus dem Wortlaut des Gesetzes ist nicht mit Sicherheit zu erkennen, ob eine Verfügung der angegebenen Art, die ohne die Zustimmung des Ausgebers vorgenommen ist, jedermann oder nur dem Ausgeber gegenüber unwirksam ist. Es bedarf daher zunächst einer eingehenden Erörterung über die Frage der absoluten oder relativen Unwirksamkeit eines der Zustimmung entbehrenden Rechtsgeschäftes des Heimstätters, um ein klares Bild über die Rechtsnatur des Zustimmungserfordernisses zu bekommen.

Die maßgebenden Bestimmungen fußen auf dem Gesetz vom 7. Juli 1891 betr. die Förderung der Errichtung von Rentengütern. Nach § 4 dieses Gesetzes kann die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentengutes sowie die Abveräußerung von Teilen „rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission" (jetzt: des Präsidenten des Landeskulturamtes, § 16, II. Nr. 3 des Gesetzes vom 3. 6. 1919) „erfolgen."[4] Diese Vorschrift verfolgt das gleiche Ziel und den gleichen Zweck wie das Reichsheimstättengesetz: Es soll der Zerreißung eines Grundstückes, das Rentenguts- bzw. Heimstättencharakter trägt, entgegengetreten werden, wenn eine Gefährdung des Charakters des Grundstückes damit zu besorgen ist.

In dem Rentengutsgesetze ist nun die hier angeschnittene Frage durch den Wortlaut beantwortet: Die Rechtswirksamkeit einer auf Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit oder Zerteilung des Rentengutes gerichteten Verfügung hängt allein von der Genehmigung der zuständigen Behörde ab und ohne diese ist die Verfügung völlig unwirk-

4) § 4 des pr. Rentenguts. Ges. v. 7. 7. 1891 (G.S. 279) lautet: „Solange eine Rentenbankrente auf dem Rentengute haftet, kann die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentenguts so wie die Abveräußerung von Teilen desselben rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen.

sam. Eine Schlußfolgerung auf die entsprechende Bestimmung des R.H.G. erscheint bei der Gleichheit des Zweckes gerechtfertigt.

Die Lösung der Frage ist jedoch vornehmlich in anderen Tatsachen zu finden. Es bedarf hier ganz besonderer Hervorhebung, daß das R.H.G. zwar dem Gebiete des Privatrechtes angehört, seiner Bedeutung nach aber ein Sozialgesetz ist, das offensichtlichen Mißständen in der modernen Bodenwirtschaft abhelfen will. Grund und Zweck der maßgeblichen Bestimmungen sind im öffentlichen Recht zu suchen: Die Oeffentlichkeit selbst hat ein starkes Interesse an der Erhaltung der Heimstätte für ihren Zweck und der Förderung des im öffentlichen Interesse liegenden Heimstättengedankens. Erreicht wird dies nur dadurch, daß die Zustimmung des Ausgebers zur Rechtswirksamkeit einer Verfügung des Heimstätters der angegebenen Art für erforderlich erachtet wird.

Andererseits kann der Ausgeber auf sein Zustimmungsrecht nicht einseitig verzichten, und auch durch Parteiabrede können nicht die Vorschriften des Gesetzes, welche die Zustimmung des Ausgebers zu gewissen Rechtsgeschäften verlangen, beseitigt und aus dem Wege geräumt werden. Wäre dies möglich, so wäre in ärgster Weise der Heimstättengedanke gefährdet, wenn nicht gar zunichtegemacht. Das öffentliche Recht, in dem die angezogenen Bestimmungen wurzeln, fordert unbedingt eine Auffassung, die allein dem Heimstättengedanken gerecht wird.

Es ergibt sich daraus die Feststellung, daß die Wirksamkeit von Rechtshandlungen des Heimstätters der angeführten Art von der Zustimmung des Ausgebers abhängig ist, die ebenso unentbehrlich ist, wie die behördliche Genehmigung bei bestimmten Rechtsgeschäften im Vormundschaftsrecht des B.G.B. (vgl. §§ 1821, 1829 B.G.B.). Im Gegensatz zu den §§ 134/135 B.G.B., die Nichtigkeit bzw. relative Unwirksamkeit bei Vornahme von Rechtsgeschäften bestimmter Art (Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen ein gesetzliches Veräußerungsverbot, das nur den Schutz bestimmter Personen bezweckt) eintreten lassen, treten hier die §§ 182 ff. B.G.B. in den Vordergrund, welche ent-

sprechend auf die Verfügungsgeschäfte des Heimstätters, die Beschränkungen unterliegen, anzuwenden sind.[5]

Die maßgebende Rechtshandlung, die der Zustimmung bedarf, ist die Willenserklärung des Heimstätters, die zur Einigung bezw. Auflassung abgegeben wird. Der Zustimmung bedarf überhaupt immer nur die dingliche Seite der Verträge, niemals ist die Genehmigung des Ausgebers zu rein schuldrechtlichen Verträgen des Heimstätters erforderlich. Demnach unterliegt beispielsweise keiner Beschränkung ein Verpachtungsvertrag des Heimstätters, ebenso auch nicht ein Vertrag, durch den sich der Heimstätter zur Veräußerung eines Teiles seiner Heimstätte verpflichtet.

Uebrigens wird eine Rechtsänderung im Grundbuch meist immer nur dann eingetragen werden, wenn die Zustimmungserklärung des Ausgebers vorliegt. Der Grundbuchrichter ist in seiner bekannten peinlichen Genauigkeit zu Eintragungen erst geneigt, wenn auch die kleinsten Bedenken gegen eine Eintragung beseitigt sind. Wird schließlich doch eine Eintragung ohne Vorliegen der Ausgeberzustimmung vorgenommen, dann ist, wie aus der hier vertretenen und erläuterten Ansicht folgt, das Grundbuch unrichtig geworden (§ 54 B.G.O.), da der der Eintragung zugrunde liegende Rechtsakt der Einigung nicht wirksam ist, und von Amtswegen wäre ein Widerspruch einzutragen.

Die Frage, wem gegenüber der Ausgeber seine Zustimmungserklärung abzugeben hat, ferner, in welchem Zeitpunkte die volle Rechtswirksamkeit eintritt, ist nach den bürgerlichen Rechtsvorschriften (§§ 182 ff. B.G.B.) zu entscheiden. Es ist danach vorherige Zustimmung (Einwilligung) oder nachträgliche Zustimmung (Genehmigung) möglich. Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes tritt erst bei Versagen der Zustimmung ein. Ein Fall des § 134 B.G.B. liegt nicht vor. Der Zeitpunkt der Wirksamkeit wirkt bei der Genehmigung auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäftes — in der Regel — zurück (§ 184 B.G.B.). Wem gegenüber die Zustimmung zu erklären ist, ergibt sich aus § 182 B.G.B.: entweder dem Heimstätter selbst — dies wird

5) Vgl. Krüger, a.a.O., Anm. 7 zu § 9. Güthe-Triebel, a.O. S. 1829. Begr. zu § 14 R.H.G.

der Regelfall sein — oder dem Dritten, mit dem der Heimstätter den dinglichen Vertrag abgeschlossen hat.[6]

1. a. Im einzelnen bedarf der Heimstätter der Zustimmung zu einer Verfügung, die eine Teilung der Heimstätte oder eine Abveräußerung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile bedeutet (§ 9 Abs. 1).

Höchst- und Mindestgrenzen des Umfanges der Heimstätte können von der obersten Landesbehörde festgesetzt werden (§ 3). Eine Verkleinerung von Heimstätten wird in der Praxis kaum vorkommen. Meist sind die Anwesen so klein, daß sie gerade für Bedürfnisse von Personen, die aus kleinen Verhältnissen stammen — die Heimstätter gehören fast ausschließlich nur den unteren Volksschichten an —, ausreichen.[7]

Die Teilung der Heimstätte zieht kein Erlöschen der Heimstätteneigenschaft der einzelnen Teile, die dann entstehen, nach sich. Dies kann nur mit Zustimmung der obersten Landesbehörde gelöscht werden (§ 21 Abs. 1). Danach kann die „Teilung" hier nur eine tatsächliche Trennung bedeuten. Der Unterschied zwischen „Teilung" und „Abveräußerung" liegt darin, daß die Teilung notwendig eine Zerstörung des wirtschaftlichen Charakters des Gesamtgrundstücks herbeiführt. In beiden Fällen handelt es sich aber um eine Eigentumsübertragung. Der § 9 hat also keine Geltung bei reinen schuldrechtlichen Verträgen. Diese Feststellung ist von Wert in folgendem Falle: Der Heimstätter verpflichtet sich vertraglich gegenüber einem Anderen zur Abveräußerung eines Teiles seiner Heimstätte (§ 313 B.G.B. zu beachten, daß gerichtliche oder notarielle Beurkundung hier erforderlich ist!) Den Ausgeber geht dieser Vertrag nichts an. Will nun der Heimstätter erfüllen, so braucht er die Zustimmung des Ausgebers. Hat er diese nicht, so liegt ein Fall der Unmöglichkeit im Sinne der §§ 323 ff. B.G.B. vor. Die Unmöglichkeit ist nachträglich eingetreten; denn sie bestand noch nicht bei Abschluß des Vertrages (§ 9 betr. nur die Erfüllung eines schuldrechtlichen auf Uebertragung des Eigentums gerichteten Vertrags).

6) Formell genügt auch hier eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt (§ 29 G.B.O.).

7) Die „Schlesische-Heimstätte" Wohnungsfürsorge-Ges. in Breslau, hat insgesamt etwa 40 Reichsheimstätten von 1924 bis 1927 ausgegeben. Bisher ist noch keine Teilung oder Abveräußerung vorgekommen. (Mündl. Auskunft des Herrn Syndikus G. Glasneck.)

Darum kann weder der Vertrag nichtig sein noch kann eine Schadensersatzpflicht deswegen eintreten, weil der Heimstätter bei der Schließung des Vertrages die Unmöglichkeit der Leistung kannte; m. a. W.: die Anwendung der §§ 306/307 B.G.B. ist ausgeschlossen, da die Leistung von vornherein im Bereiche der Möglichkeit lag. Der Heimstätter wird vielmehr von der Verpflichtung zur Leistung frei (§ 275 B.G.B.).

Der Heimstätter hat einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gegen den Ausgeber im Falle der Teilung, wenn die Teile selbständige Heimstätten werden, im Falle der Abveräußerung, wenn sie mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar ist und den wirtschaftlichen Bestand der Heimstätten nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet (§ 9 Abs. 2 R.H.G.). Den Anspruch kann er durch Klage bei den ordentlichen Gerichten geltend machen, sofern nicht andere Behörden gemäß § 33 R.H.G. in Betracht kommen. Auch der Weg der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde des Ausgebers steht dem Heimstätter offen, wenn die Zustimmung ihm grundlos verweigert wird.

b. Die Vergrößerung der Heimstätte kann in einer „Vereinigung" und in einer „Zuschreibung" bestehen (§ 10 R.H.G.). Da auch in diesem Falle begründete Besorgnis betreffs der Sicherung des Heimstättenzweckes zu erwarten ist, hat der Gesetzgeber die Vergrößerung der Heimstätte nur unter der Bedingung, daß der Ausgeber kein Veto einlege, zugegeben.[8] Eine Vereinigung mehrer Grundstücke setzt voraus, daß die Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Dieser kann beim Grundbuchamt den Antrag stellen, daß die Grundstücke zusammen als ein Grundstück eingetragen werden. Von der Zuschreibung des Grundstückes zu einem anderen Grundstücke unterscheidet sich die Vereinigung rein äußerlich nicht, nur im Hinblick auf die Haftung für dingliche Schulden. Bei der Zuschreibung haftet das zugeschriebene Grundstück vom Augenblick der Eintragung an für die Belastungen des anderen Grundstückes mit, während bei der Vereinigung eine getrennte Haftung der einzelnen Grundstücke bestehen bleibt, und zwar aus dem Grunde, weil die

8) Vergrößerungen werden in der Praxis ebenso wenig wie Verkleinerungen vorkommen. Ich konnte keinen solchen Fall feststellen.

durch Vereinigung zusammenschlossenen Grundstücke nicht „wesentliche Bestandteile" des Gesamtgrundstückes werden.

2. Das Ziel rationeller Bodenwirtschaft ist immer möglichste Lastenfreiheit. Der vernünftige Landwirt weiß, daß Voraussetzung einer gesunden und einträglichen Wirtschaft die Befreiung des Grundstückes von seinen Belastungen ist. Ist sein Grund und Boden stark belastet, so wird er allmählich seine Schulden abtragen, um eine dauernd fortschreitende Enthaftung damit zu erzielen.

Bei der Heimstätte wird es kaum möglich sein, daß der Siedler von vornherein ohne Belastungen auskommt. Man muß sich dabei vor Augen halten, daß, wie bereits erwähnt, die Käufer von Heimstätten zumeist ärmeren Volksschichten entstammen, die keine Reichtümer besitzen. Nur ein sehr kleiner Teil des Kaufpreises kann von diesen überhaupt bezahlt werden — und die Bezahlung dieses Teiles geht meist auch nur schleppend vor sich —; der größte Teil des Kaufpreises wird dagegen schon als Belastung auf die Heimstätte eingetragen, in der Regel wohl als Restkaufgeldhypothek und als Hauszinssteuerhypothek.[9] Nimmt man nun den in der Praxis häufigen Fall, daß völlig unbebaute Heimstätten ausgegeben werden, so wird die Inanspruchnahme weiteren Kredits für den Heimstätter eine Lebensnotwendigkeit, da er ja seine eigenen Geldmittel schon beim Kauf des Anwesens verausgabt hat. Er muß weiter borgen, und die Verschuldung schreitet fort. Es kommt endlich zur Zwangsvollstreckung, und alles andere als eine Verwirklichen des Heimstättenzweckes ist erreicht, auch dann nicht, wenn der Ausgeber schließlich von seinem Vorkaufsrechte Gebrauch macht.

a. Um einer für den Heimstätter gefährlichen Verschuldung zu steuern, bestimmt das Reichsheimstättengesetz in § 17, daß schlechthin jede Belastung eines mit Heimstätteneigenschaft ausgestatteten Grundstückes ohne Zustimmung des Ausgebers ausgeschlossen ist.

Der § 17 geht aber noch weiter: Er läßt nur Belastungen zu produktiven Zwecken zu.[10] Derartige Belastungen,

---

9) Derartige Eintragungen sind an sich nicht möglich, sind jedoch, wie wir später noch sehen werden, durch besondere behördliche Genehmigungen durchweg gestattet.

10) Eine Ausnahme davon bildet die Bestimmung des § 17 Abs. 4 Z. 3 „zur Abfindung von Miterben". Dadurch kann der Heimstätter jedoch keine unproduktive Stei-

die etwa zur Vornahme von Verbesserungen aufgenommen sind, werden immer eine wirkliche Steigerung des Sachwertes der Heimstätte zur Folge haben, im Gegensatz zu solchen, die der Eigentümer des Grundstückes nur aufnimmt, um den Preis für den Boden künstlich zu steigern, ohne auf der anderen Seite den Sachwert des Grundstückes durch Meliorationen zu heben. „In dem ersten Fall ist ein neuer materieller Wert geschaffen. Dem Grundstück ist Produktivkapital zugeführt. Im zweiten Falle dagegen ist nur eine neue Schuldforderung geschaffen, deren Verzinsung jährlich durch die Bodennutzung herauszuwirtschaften ist: es ist Rentenkapital aus dem Boden herausgezogen. Im ersten Falle hat eine produktive, im zweiten eine unproduktive Verschuldung stattgefunden".[11] Während eine unproduktive Verschuldung für andere Volksgenossen eine Belastung bedeutet, indem diese z. B. als Mieter eines Hauses hohen Mietzins zahlen müssen oder als Käufer hohe Preise, vergrößert sich das Vermögen des Grundstückseigentümers bei Aufnahme von Belastungen für produktive Zwecke ohne irgend welche Benachteiligung anderer. Darum ist dem Heimstätter sogar ein Recht auf die erforderliche Zustimmung des Ausgebers gegeben, wenn die Belastung

1. zur Tilgung von Erwerbs-, Herstellungs- oder Einrichtungskosten, und

2. für Verwendungen zur Verbesserung der Heimstätte erfolgt. (§ 17 Abs. 4)[12] Der Heimstätter wird regelmäßig die Zustimmung, die er auf dem Klagewege sich verschaffen kann, erhalten, wenn mit der Belastung eine ordnungsmäßige Wirtschaft nicht gefährdet ist. Die Aufnahme von Meliorationskredit, dessen er zu Bauten, Verbesserungen und zur Hebung des Inventars bedarf, wird deswegen vom Heimstättengesetz bevorzugt, weil es sich hierbei um die produktivste Art des Agrarkredits handelt.[13]

---

gerung des Grundstückswertes erreichen, tut er es dennoch, so wird der Ausgeber bei einer Veräußerung, die nur den Zweck hätte, einen recht hohen Kaufpreis, der der Belastung entspricht, zu erlangen, sein Vorkaufsrecht geltend machen, und die Absicht des Heimstätters wäre damit vereitelt.

11) Krüger, am angeführten Ort, Seite 98.

12) betr. Z. 3 des § 17, Abs. 4 s. Anm. 2 auf Seite 13.

13) Mauer, a. O., Seite 199. Da die Sicherheit des Bau- und Meliorationscredits vergänglich ist, wird der Gläubiger Eintragung einer Hypothek, m. a. W. dingliche Sicherung verlangen müssen. Es wird sich bei dem Meliorationscredit stets um hypotekarischen Credit handeln. Conrad-Hesse, a.a.O., II. Teil, S. 29.

Die Interessen des Darlehnsgebers und -nehmers sind beim landwirtschaftlichen Kreditwesen die denkbar verschiedensten: Während der Geber vor allem Verfügbarkeit und hohe Zinsen verlangt, will der Schuldner womöglich unter Fortfall der Kündbarkeit möglichst lange Kreditgewährung und natürlicherweise auch niedrige Zinsen. Man könnte dementsprechend leicht auf den Gedanken kommen, daß die Zulassung von nur unkündbaren Tilgungsschulden (§ 17 Abs. 2 R.H.G.) bei Hypotheken und Grundschulden tatsächlich eine Maßnahme ist, die sich allein zugunsten des Heimstätters auswirkt. Gewiß ist damit eine weitere Sicherstellung des Heimstätters im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern beabsichtigt gewesen. Man wollte eben damit dem Interesse des Darlehnsnehmers entgegenkommen, wenigstens innerhalb des Bereiches des Heimstättenrechtes. Das Gegenteil davon ist erreicht worden!

Kein Kreditgeber wird sich bereit erklären, auf solcher Grundlage, wie sie das Gesetz verlangt, dem Heimstätter zu helfen. Für private Geldgeber besonders wäre es ganz unmöglich, in der Form der unkündbaren Abtragshypothek dem Heimstätter zu leihen. Auch Sparkassen können unter solchen Umständen dem Heimstätter nichts borgen. Dies leuchtet ein, wenn man sich vor Augen hält, daß die Unkündbarkeit in jedem Falle, auch wenn der Schuldner dazu durch schuldhaftes Verhalten Anlaß gibt, gegeben ist.[14] Die Bestimmung dagegen, daß nur „Tilgungsschulden" aufgenommen werden dürfen, Schulden, deren Tilgung planmäßig vor sich geht, wird weniger Widerstand auf Seiten der Darlehnsgeber finden. Der Zweck der Vorschrift liegt auf der Hand: Die Entschuldung soll fortschreiten. Daraus ist auch die Bestimmung zu erklären: „mit dem Erlöschen der persönlichen Schuld erlischt auch die Hypothek oder Grundschuld". (§ 17 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz).

Ebenso wie der Zweck der Vorschrift ist deren Folge ersichtlich: Bei Eintragung anderer Hypotheken fände § 54 G.B.O. Anwendung. Es wäre hier sogar ein Fall der Löschung von A m t s w e g e n, da der Eintrag seinem In-

---

14) Anders Krüger, Anm. 3 zu § 17, der in dem Falle, da ein Verschulden des Heimstätters vorliegt, doch eine Kündigungsmöglichkeit geben will.

halt nach unzulässig wäre. Der gute Glaube des Erwerbers einer solchen Hypothek, wäre nicht geschützt, da § 192 B.G.B. an sich zulässige Eintragungen voraussetzt.[15]

In weiser Voraussicht all der vorerwähnten Schwierigkeiten, die das Gebot ausnahmsloser Zulassung von unkündbaren Tilgungsschulden bereiten würde, hat der Gesetzgeber darum auch die Eintragung von Hypotheken und Grundschulden in anderer Form bei besonderer behördlicher Genehmigung ermöglicht. (§ 17 Abs. 2 Satz 2). Davon ist, besser: Mußte mit Rücksicht auf die Tatsache, daß keine Kreditanstalt unkündbare Tilgungsdarlehen gewährt, ausgiebig Gebrauch gemacht werden. Unter anderem sind folgende Erlasse des Wohlfahrtsministers ergangen:[16]

1. Erlaß vom 26. Mai 1924 (J.M.Bl. 1924, S. 251): Die Regierungspräsidenten sind bis auf weiteres ermächtigt, auf begründete Anträge hin die Genehmigung zur Eintragung von Hypotheken in anderer als unkündbarer Form zuzulassen.

2. Erlaß vom 3. Januar 1925: Die in §§ 79 Abs. 2, 82 Abs. 2 des R.V.O. erwähnten Sicherungshypotheken werden zur Eintragung in den G.B. der Reichsheimstätten zugelassen.

Wie weit die allgemeine Ermächtigung geht, zeigt folgende Erklärung des Regierungspräsidenten der Provinz Schlesien vom 4. 5. 1925, die gegenüber der Wohnungsfürsorgegesellschaft „Schlesische Heimstätte" in Breslau abgegeben ist und in der der Regierungspräsident sich ausdrücklich für den Umfang des Regierungsbezirkes Breslau damit einverstanden erklärt, „daß die Schlesische Heimstätte bei einer Heimstättenausgabe an abgebaute Beamte auch Sicherungs-Hypotheken eintragen läßt zur Sicherung eines aus dem Beamtensiedlungsfonds zur Durchführung des Heimstättenbaues eingeräumten Zwischenkredits und ferner Restkaufgeldhypotheken für den Erwerb des Grundstückes, soweit es sich hierbei um Restkaufgeldbeträge von nicht über Mk. 2000.— handelt."[17]

Für die Belastung mit Grundpfandrechten kann übrigens eine Verschuldungsgrenze im Grundbuche eingetragen

15) Güthe-Triebel, S. 1072, a. O.
16) Abgedruckt bei Krüger, a.a.O., S. 102.
17) s. Anhang.

werden (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, nicht mit Reallasten); in diesem Falle ist eine Belastung ohne Zustimmung des Ausgebers bis zu deren Höhe möglich.[18] Diese Bestimmung hat jedoch in Wirklichkeit wenig Bedeutung. Die Verschuldungsgrenze wird so niedrig gehalten sein, daß der Heimstätter bald, vielleicht schon beim Erwerbe der Heimstätte, ihre Höhe erreicht haben wird. Im übrigen gilt auch hier — bei einer Beleihung der Heimstätte unter der etwa eingetragenen Beleihungsgrenze — das Verbot der Aufnahme von Grundpfandrechten in anderer Form als in der Form von untilgbaren Tilgungsschulden. Diese Beschränkung fällt allerdings, wie eben ausführlich auseinandergesetzt worden ist, in der Praxis wohl meist unter dem Drucke der Notwendigkeit weg.

Wenn in Wirklichkeit auch eine Verschuldungsgrenze nicht eingetragen ist, so ist doch rein tatsächlich immer eine solche vorhanden. Schlechthin deckt sich diese mit dem Werte des Grundstückes, und dieser ist gleich dem höchstmöglichen Kaufpreis zu setzen. Die natürliche Beleihungsgrenze der Heimstätte ist somit der Betrag, der nach § 15 R.H.G. festgestellt werden kann, da der Heimstätter bei einer Veräußerung der Heimstätte stets die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Ausgeber befürchten muß. Bei der Beleihung der Heimstätte ist also stets mit dieser nicht grundbuchmäßig, dafür aber rein tatsächlich bestehenden Verschuldungsgrenze immer zu rechnen. Nicht nur der Gläubiger, auch der Ausgeber wird dies zu beachten haben: Im Falle der Zwangsvollstreckung in die Heimstätte kann der Gläubiger leicht mit seiner Forderung ausfallen, der Ausgeber wiederum wird bei Ausübung seines Vorkaufsrechtes auch diejenigen Grundpfandrechte übernehmen müssen, die trotz Ueberschreitung der natürlichen Beleihungsgrenze etwa unvorsichtiger Weise von ihm genehmigt worden sind.[19]

Das Ergebnis soll zur besseren Uebersicht nochmals zusammengefaßt werden:

Bei der Beleihung der Heimstätte bestehen folgende Verfügungsbeschränkungen.

1. Die Belastung ist schlechthin stets ohne Ausgeberkonsens nichtig.

---

18) In Preußen hat man davon abgesehen. pr. Ausf.Best. XX.
19) Dieser Fall ist näher beim Vorkaufsrecht berücksichtigt.

2. Es dürfen nur Belastungen zu produktiven Zwecken erfolgen.

3. Hypotheken und Grundschulden dürfen nach dem Gesetz nur in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden aufgenommen werden.

4. Bis zur Höhe einer etwa eingetragenen Verschuldungsgrenze kann der Heimstätter ohne Konsens belasten, doch mit derselben Einschränkung wie bei 3: Hypotheken und Grundschulden nur in Form von unkündbaren Tilgungsschulden. Ist eine Beleihungsgrenze im Grundbuche nicht eingetragen, dann ist zu jeder Belastung die Zustimmung des Ausgebers erforderlich. Als natürliche Beleihungsgrenze gilt dann in jedem Falle der Höchstwert der Heimstätte, der sich mit dem aus § 15 zu errechnenden Kaufpreise deckt.

b. Die Belastung der Heimstätte mit anderen dinglichen Rechten als mit Grundpfandrechten, ist in gleicher Weise von der Zustimmung des Ausgebers abhängig gemacht. Es kann die Eintragung eines Nießbrauchs, einer Grunddienstbarkeit, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit oder Reallast erfolgen. Dem Heimstätter ist hier im Falle des § 17 Abs. 3 ein klagbarer Anspruch auf die Zustimmung gegen den Ausgeber gegeben. Auch andere Rechte können eingetragen werden. Ausgeschlossen sind nur solche, die ersten Rang haben müssen, da dann eine unzulässige Kollision mit der „Heimstätteneigenschaft" einträte, die gemäß § 5 R.H.G. nur zur ausschließlich ersten Rangstelle eingetragen werden kann; und dies muß vermieden werden.

Auch die Eintragung eines Vorkaufsrechtes ist trotz des in der Heimstätteneigenschaft für den Ausgeber bereits enthaltenen Vorkaufsrechtes möglich, und zwar für den Ausgeber selbst wie für jeden Dritten.[20]

Die Eintragung eines Wiederkaufsrechtes, das dem Ausgeber selbst zustünde, wäre jedoch zwecklos mit Rücksicht auf das Bestehen eines gesetzlichen Wiederkaufrechtes, des Heimfallanspruches.

Es ist noch auf einen scheinbaren Widerspruch hinzuweisen: Der Abs. 3 des § 17 gibt die Möglichkeit der Ein-

---

20) So ist bei allen Hauszinssteuerhypotheken, die auf den von der Wohnungsfürsorgegesellschaft „Schlesische Heimstätte" in Breslau ausgegebenen Wohnheimstätten lasten, immer für den Gläubiger der Hypothek ein besonderes Vorkaufsrechteintragen. Mitteilung des Herrn Syndikus Glasneck.

tragung eines Nießbrauchs, falls der Ausgeber die Zustimmung nicht verweigern darf, während andererseits im Falle fremder Bewirtschaftung dem Ausgeber der Heimfallanspruch zusteht. Dieses Recht ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn die Eintragung des Nießbrauchs mit Zustimmung des Ausgebers geschehen ist.[21]

Die Vergrößerung, die Verkleinerung der Heimstätte und deren Belastung kann an die Genehmigung einer Behörde gebunden sein. Das Gleiche gilt dann auch von der Vollveräußerung der Heimstätte (§ 22, Abs. 1 R.H.G.), die sonst in das freie Ermessen des Siedlers gestellt ist. In solchem Falle ist ja auch das Interesse des Ausgebers durch sein Vorkaufsrecht geschützt.[22] Der Heimstätter ist dann, wenn eine besondere Genehmigung der Behörde erforderlich ist, ganz und gar von dieser abhängig, er kann sich deren Erlaubnis auch in den Fällen der §§ 9 Abs. 2, 17, Abs. 3 und 4 nicht auf dem Klagewege verschaffen.[23]

3. Eine weitere indirekte Beschränkung besteht noch für den Heimstätter. Er kann zwar durch Verfügung von Todeswegen anordnen, daß die Heimstätte unter mehrere Erben geteilt werden soll, sein Ziel erreicht er aber nicht, wenn der Ausgeber den Erben gegenüber die Zustimmung zur Erteilung verweigert. Diese haben jedoch ein Recht auf Zustimmung, falls die Teile selbständige Heimstätten werden sollen (§§ 9, Abs. 2 S. 1, 19).[24]

II. Die Vor- und Wiedererwerbsrechte des Ausgebers.

Eine bedeutende Stellung nehmen im Reichsheimstättengesetze die Vor- und Wiedererwerbsrechte des Ausgebers ein. Sie bestehen von Gesetzeswegen und sind Inhalt der vertraglich (durch „Ausgabe" oder „Auftragung" — bei den Formen liegt ein Vertrag zugrunde) begründeten Heimstätteneigenschaft, die in dem Grundbuche eingetragen ist.

---

21) Dieser Fall ist näher bei der Behandlung des Heimfallanspruches berücksichtigt.

22) In Preußen besteht eine derartige Vorschrift, die die bezeichneten Rechtsgeschäfte nur mit Genehmigung des zuständigen Ministers zuläßt (pr. Ausf. Best. IX). Der zuständige Minister ist der Min. f. Volkswohlfahrt.

23) Jedoch zu beachten Abs. 3 pr. Ausf.Best. IX, hier setzt sich wieder der Grundsatz der Besitzbefestigung durch, daher keine Genehmigung erforderlich.

24) Der Landesgesetzgebung sind weitere Verfügungsbeschränkungen vorbehalten. In Preußen §§ 13 folgende Ausf. Ges. vom 18. 1. 1924.

Die Einordnung unter eine bestimmte Gattung von Rechten ist für die Vor- und Wiedererwerbsrechte, legt man das Hauptgewicht auf den Inhalt der Rechtsmacht, folgende: Es sind „Gestaltungsrechte" oder „Rechte des rechtlichen Könnens",[25] die dem Berechtigten die Befugnis geben, durch einseitiges Handeln eine Rechtswirkung herbeizuführen (im Gegensatz zu den sogenannten Herrschafts- oder Beherrschungsrechten, die eine unmittelbare Herrschaft über ein Rechtsobjekt geben und die ein Verpflichtetsein anderer hervorrufen); folgt man der Einteilung nach dem Gegenstande, so handelt es sich hier um dingliche Rechte, um Rechte an Gütern (§ 7 R.H.G.)

Ihrer Natur nach sind demnach die Vor- und Wiedererwerbsrechte Gestaltungsrechte dinglicher Art, deren Geltendmachung jedoch an Bedingungen geknüpft ist.

Schließt der Heimstätter einen Vertrag ab, der die Veräußerung der Heimstätte zum Gegenstande hat, oder findet im Zwangsvollstreckungs- oder Konkursverfahren ein Verkauf der Heimstätte statt, dann kann der Ausgeber durch einfache Erklärung, daß er das Vorkaufsrecht ausübe, das dem Heimstättenzwecke gewidmete Grundstück an sich bringen. Es ist zu beachten: Die Vollveräußerung der Heimstätte ist ihrem Eigentümer völlig überlassen. Dem Ausgeber als Vertreter der Allgemeininteressen kann es gleichgültig sein, ob jemand Heimstätter bleiben will oder nicht. Doch im Falle einer Veräußerung setzt der Eigentümer eben eine Bedingung für die Geltendmachung des in der Heimstätteneigenschaft des Grundstückes enthaltenen Vorerwerbsrechtes für den Ausgeber, der stets ein wachsames Auge darauf haben muß, daß die Heimstätte nicht ihrem Zweck entfremdet wird durch eine Veräußerung an jemanden, der als Heimstätter völlig ungeeignet ist.

Sobald der Heimstätter seinen Besitz nicht selbst oder in bestimmungs- und zweckwidriger Weise gebraucht, kann der Ausgeber den Heimfallanspruch geltend machen. Auch in diesem Falle mußte dem Ausgeber eine Möglichkeit gegeben werden, seine Aufgabe als Hüter des Heimstättengedankens und der Interessen der Allgemeinheit erfüllen zu können.

---

25) Seckel, a.a.O.: Die Gestaltungsrechte des bürgerlichen Rechtes, Festgabe für Koch 1903. Zitelmann, Grundriß I, das Recht des B.G.B. Lpz. 1900.

In beiden Fällen kann der Ausgeber verlangen, daß ihm das Eigentum an der Heimstätte übertragen wird (§§ 11 und 12 R.H.G.), damit ihm nunmehr die Möglichkeit gegeben ist, die Heimstätte an einen geeigneten Erwerber von neuem auszugeben.

Die Rechtslage ist hier eine völlig andere als im vorigen Kapitel, wo es sich um Verfügungsbeschränkungen des Heimstätters handelte. Während dort zur Vornahme rechtswirksamer Verfügungen des Heimstätters die Zustimmung des Ausgebers notwendig ist, sind Vollveräußerungen der Heimstätte ohne Genehmigung des Ausgebers ohne weiteres wirksam, ebenso auch Maßnahmen des Heimstätters, die das Bewohnen oder Bewirtschaften der Heimstätte betreffen. Der Heimstätter setzt aber damit eine Bedingung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes und des Heimfallanspruches.

1 a.

Das dingliche Vorkaufsrecht des B.G.B. ist beschränkt auf die Fälle des Verkaufs durch den Eigentümer oder durch dessen Erben und den freihändigen Verkauf durch den Konkursverwalter (§§ 1097, 1098 B.G.B.). Es kann für mehrere oder alle Verkaufsfälle bestellt werden. Das Vorkaufsrecht des Reichsheimstättengesetzes ist dagegen auf alle Veräußerungsverträge des Heimstätters, auf den Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung und auf den Verkauf durch den Konkursverwalter ausgedehnt. Während das Vorkaufsrecht des B.G.B. vertraglicher Natur ist, besteht das Vorkaufsrecht des Reichsheimstättengesetzes kraft Gesetzes und wird auch nicht besonders im Grundbuch eingetragen, da es in der zu erstem Range eingetragenen Heimstätteneigenschaft enthalten ist.

In Bedeutung und Umfang zeigt das Vorkaufsrecht des Reichsheimstättengesetzes auch einige Abweichungen von dem Vorkaufsrechte des Reichssiedlungsgesetzes. Dieses ist dazu bestimmt, den „landwirtschaftlichen Grundbesitz zu Zwecken der Siedelung bereit zu stellen und so den Interessen der Allgemeinheit dienstbar zu machen, sowie zu verhüten, daß der landwirtschaftliche Grundbesitz der Spekulation zum Opfer fällt und in ungeeigneter Hände gerät."[26] Das hier zu be-

26) Breme, a. O., S. 161.

handelnde Vorkaufsrecht verfolgt nur das eine Ziel: es soll verhindert werden, daß die Heimstätte an einen Unrechten kommt und zu Spekulationszwecken ausgenützt wird. Während ferner der § 11 des Reichssiedlungsgesetzes das Vorkaufsrecht nur für alle entgeltlichen Veräußerungsgeschäfte gibt, besteht es im Reichsheimstättengesetze auch bei allen unentgeltlichen Veräußerungsverträgen.

Gilt nun das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsverträge, so steht es dem Ausgeber auch bei einem Tausche (§ 515 B.G.B.), einer Schenkung (§ 516 B.G.B.), einem Schuldversprechen und einem Schuldanerkenntnisse (§§ 780, 781 B.G.B.), zu, da hier in jedem Falle eine Verpflichtung zur Veräußerung übernommen wird.

b) Der Eintritt des Vorkaufsfalles richtet sich nach den Bestimmungen des B.G.B. (§ 11 Abs. 1 Satz 3 R.H.G.). Danach kann der Verkaufsberechtigte sein Recht ausüben, sobald ein Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und einem Dritten über den dem Vorkaufsrechte unterliegenden Gegenstand zum Abschluß gebracht worden ist. Die Voraussetzung für die Ausübung ist m. a. W. die Annahme eines auf Veräußerung abzielenden Vertragsangebotes, und mit dem Augenblick, in dem das Angebot angenommen ist, bedingt auch gleichzeitig die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes. Der Zeitpunkt des Beginnes der Ausübungsfrist wird bei allen Veräußerungsverträgen des Heimstätters regelmäßig keine Schwierigkeiten bereiten. Im Falle der Zwangsversteigerung jedoch fehlt es an einem Kaufvertrage, dessen Abschluß den Zeitpunkt für die Ausübung bestimmen könnte. Es entsteht also die Frage, von welchem Zeitpunkte an der Vorkaufsberechtigte im Falle der Zwangsversteigerung sein Vorerwerbsrecht geltend machen kann.

Hier gehen auch gleich die Meinungen auseinander. Krüger[27] meint, die Tatsache, daß der Ersteher durch die Erteilung des Zuschlages bereits Eigentümer wird, verlange eine Vorverlegung des Zeitpunktes für die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf den Augenblick der Abgabe des Meistgebotes, und darum habe — bei „entsprechender" Anwendung der Vorschriften des bürgerlichen Rechtes —

27) a.a.O. S. 83, Anm. 5 zu § 11.

der Heimstätter die Pflicht, unverzüglich dem Ausgeber Mitteilung von dem Meistgebot zu machen. Die gleiche Ansicht äußert Reinhard[28], der die Pflicht zur Mitteilung von der Abgabe des Meistgebotes nicht allein dem Vollstreckungsschuldner, sondern auch dem Meistbietenden auferlegt.

Dies ist unrichtig. Vertragliche Beziehungen zwischen dem Heimstätter als Vollstreckungsschuldner und dem Meistbietenden gelangen niemals zur Entstehung, auch nicht zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Ersteher; zwischen letzteren bestehen aber doch schon rechtliche Beziehungen. Diese treten mit der Erteilung des Zuschlags ein, nicht früher. Vorher hat der Meistbietende gemäß § 81 des Zwangsversteigerungsgesetzes nur ein Recht auf Erteilung des Zuschlages gegen den Vollstreckungsrichter, nicht gegen den Grundstückseigentümer. Mit der Erteilung des Zuschlags tritt aber ein Rechtsverhältnis ein, das in mancher Hinsicht mit dem bei Abschluß eines Kaufvertrages entstehenden Rechtsverhältnis zu vergleichen ist.[29] Man wird demnach bei „entsprechender" Anwendung der Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 R.H.G. den Zuschlag als den Zeitpunkt ansehen müssen, der im Falle der Zwangsversteigerung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes gegeben ist. Mit Recht sagt dazu Flittner:[29a] „In den festen Beziehungen zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten ist das entscheidende Kriterium für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des B.G.B. über den Eintritt des Vorkaufsfalles zu suchen, und zwar deshalb, weil die Absicht des Gesetzgebers im B.G.B. unzweideutig dahin geht, daß der Vorkaufsfall nur bei einer endgültigen Vereinbarung zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittem gegeben sein soll." Ebenso wenig wie die Abgabe eines Vertragsangebotes eine Bedingung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes abgibt, kann auch die Abgabe des Meistgebotes im Falle der Zwangsversteigerung als maßgebender Zeitpunkt für die Ausübung gelten. Die Bedingung tritt erst bei Abschluß des Kaufvertrages ein, dem einzig und

---

28) a.a.O. S. 176.
29) Vgl. Nußbaum, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 1911 S. 81.
29a) Flitner: Das Vorkaufsrecht an der Heimstätte im Falle der Zwangsversteigerung, S. 139.

allein der Zuschlag entspricht.[30] Kein anderer Zeitpunkt kommt für den Beginn der Ausübungsfrist in Frage, auch nicht etwa der Zeitpunkt der Rechtskraft des Zuschlags. Dieser wird mit der Verkündung wirksam und behält seine Wirksamkeit auch im Falle der Anfechtung mit der Beschwerde[31] (§ 89 Z.V.G.). Wird dagegen erst durch das Beschwerdegericht dem Ersteher der Zuschlag erteilt, dann beginnt die Ausübungsfrist erst in dem Augenblick, in dem der Beschluß des Beschwerdegerichts dem Ersteher zugestellt ist. (§ 104 Z.V.G.).

Da durch den Zuschlag der Ersteher bereits Eigentümer wird (§ 90 Z.V.G.), wird im Falle der Ausübung des Vorkaufrechtes eine doppelte Auflassung notwendig, an den Ersteher und darauf an den Ausgeber. Man hat hier den Vorschlag gemacht,[32] der Meistbietende solle sein Recht aus dem Meistgebot auf die Erteilung des Zuschlags an den Ausgeber abtreten. (§§ 81 Abs. 1 und 2 Z.V.G.), oder er solle die Erklärung abgeben, daß er für den Ausgeber geboten habe, damit diesem der Zuschlag sofort erteilt werde. (In diesem Falle müßte die Vertretungsmacht des Meistbietenden entweder bei dem Gericht offenkundig sein oder durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden: § 81 Abs. 3 Z.V.G.).

Auf diese Weise würden in der Tat Umständlichkeiten vermieden werden, der Meistbietende erlitte selbst keinen Schaden und der Ausgeber käme schneller in den eigentümlichen Besitz der Heimstätte. Von einer „Ausübung des Vorkaufsrechtes" könnte allerdings in diesem Falle gar keine Rede sein, da einmal noch keine Bedingung dafür eingetreten ist, und zum andern der Ausgeber durch sein Verhalten nicht selbst die Bedingung herbeiführen kann, ebenso wenig dann, wenn er selber mitböte. Der Ausgeber müßte in jedem Falle den gleichen Preis zahlen, den der Meistbietende oder er selbst geboten hat; eine Berufung auf § 15 R.H.G. wäre dann ausgeschlossen, in dem einen Falle, weil der Ausgeber

30) Derselben Meinung, Enneccerus, a.a.O., § 126 A 26. Auch eine Analogie zum Reichssiedlungsgesetz, das in § 11 i. Vbdg. mit § 7 Abs. 1 best., daß der Zuschlag vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht erteilt werden darf, ist abzulehnen, da das Vorkfsr. d. R.S.G. eine andere gesetzliche Grundlage und auch e. and. Bedeutung hat. S. o.

31) s. Jäckel-Güthe, a. O. § 89, Anm. 1.

32) Flitner, a.a.O., S. 140.

die gleichen Pflichten des Meistbietenden übernimmt, also auch die Zahlung des Meistgebotes, in dem anderen Falle, weil er an sein eigenes Gebot gebunden wäre. Damit bliebe aber möglicherweise ein Hauptziel des Vorerwerbsrechtes unerreicht: die Unterbindung der Ausnützung der Heimstätte zu Spekulationszwecken durch Zuführung der Bodenrente an den Ausgeber. Dies ist dann der Fall, wenn der Kaufpreis den Preis nach § 15 R.H.G. um ein Beträchtliches übersteigt. Damit nun alle Schwierigkeiten im Hinblick auf den Kaufpreis beseitigt würden, wäre es angebracht, wenn Vereinbarungen nach dieser Richtung hin zwischen dem Vollstreckungsschuldner, dem Meistbietenden und dem Ausgeber getroffen würden, die etwa dahin gingen, daß der Ausgeber, wenn er die Verpflichtung aus dem Meistgebot übernehme, bzw. selbst das Meistgebot abgebe, immer nur den Preis nach § 15 zu zahlen brauche. Ob eine derartige Vereinbarung möglich und durchführbar ist, müßte die Praxis lehren.

Der Fall des Verkaufs durch den Konkursverwalter, der nicht im Namen des Gemeinschuldners, sondern kraft eigenen Rechtes und herrschender Ansicht[33] handelt, bereitet keine Schwierigkeiten. Der Zweck des Vorkaufsrechtes, nämlich ungeeignete Bewerber von der Heimstätte fernzuhalten, wird dann nicht berührt, wenn der Heimstätter an seinen Ehegatten oder einen nahen Verwandten sein Grundstück veräußert. Darum ist im Einklang mit dem Grundsatz der Besitzfestigung, der das Heimstättenrecht beherrscht, ein Verbot der Ausübung des Vorkaufsrechts für derartige Fälle ergangen. (§ 11 Abs. 2 R.H.G.). Das Gleiche gilt dann, wenn ein Miterbe die Heimstätte erwirbt. In diesem Falle liegt auch keine Veräußerung der Heimstätte im Sinne des § 11 Abs. 1 R.H.G. vor; sie darf als solche jedenfalls nicht angesehen werden, ganz gleich, ob es sich um einen gesetzlichen oder testamentarisch eingesetzten Erben handelt und in welcher Form die Auseinandersetzung stattfindet.[34]

c) Die Ausübung des Vorkaufsrechts bedeutet keinen Eintritt in ein bestehendes Schuldverhältnis in dem Sinne, daß

33) R.G. 29, 36; andere Meinungen: Konkursverwalter ist Vertreter des Gemeinschuldners oder der Konkursmasse. Bei dem Verkauf durch den Konkursverwalter hat das Gesetz lediglich den freihändigen Verkauf im Auge, der praktisch nur geringe Bedeutung hat. Mitteilung d. Herrn Dr. Voigt, Berlin.

34) Begr. S. 13.

der vorkaufsberechtigte Rechtsnachfolger des Dritten — des ersten Käufers — wird, vielmehr entsteht ein neues Schuldverhältnis, das zwar unter denselben Bedingungen zustande kommt (nach § 505 Abs. 2 B.G.B.), aber keinerlei Beziehungen (etwa wie bei der Forderungsübertragung) zwischen Vorkaufsberechtigtem und dem Dritten schafft. Es gelten nur kraft Gesetzes die gleichen Abmachungen für das Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufverpflichteten, die der Dritte mit dem Verpflichteten getroffen hat (§§ 1094 ff. B.G.B. und für das obligatorische Vorkr. §§ 504 ff. B.G.B.) Für dieses neue Schuldverhältnis, das auch bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Ausgeber entsteht, gelten die Vorschriften des obligatorischen Vorkaufsrechtes (§§ 504, 505, 508—510, 513 B.G.B.) aber nur entsprechend, d. h. soweit deren Anwendung nicht den Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes widerspricht oder widersinnig wäre (§ 11 Abs. 1 Satz 3 R.H.G.).

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes und die Form der Ausübungserklärung, das Vorkaufsrecht beim Mitverkauf von Gegenständen, auf die die Vereinbarung des Vorkaufsrechtes sich nicht erstreckt, die Mitteilungspflicht des Vorkaufsverpflichteten und die Frist zur Ausübung sind Bestimmungen, welche ohne Bedenken in gleicher Weise zur Anwendung gelangen können. Das Gleiche wird auch für die allgemeinen Bestimmungen über Verträge, über Abmachungen betr. den Ort und Zeitpunkt der Leistungen usw. zu gelten haben. Schwierigkeiten dagegen bereitet vor allen Dingen der § 505 Abs. 2 B.G.B., dessen ausnahmslose Anwendung einfach unmöglich ist. Um die Vereinbarung über den Kaufpreis braucht der Ausgeber als Vorkaufsberechtigter sich nicht zu kümmern, besondere Nebenleistungen, zu denen sich der Käufer verpflichtet hatte, gehen ihn nichts an, er braucht sie nicht zu erfüllen (§ 15 Abs. 1 u. 2 R.H.G.). Der Heimstätter wiederum braucht nicht unentgeltlich die Heimstätte herzugeben, wenn er sie schenkungsweise veräußert hatte. Dafür spricht der Wortlaut des § 15 R.H.G., der die Zahlung eines Kaufpreises in jedem Falle verlangt und eine andere Auslegung nicht zuläßt.

Von dem Zustandekommen eines Kaufs zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter denselben Bedingungen, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat, kann also keine Rede sein. Im Falle der Zwangsversteigerung insbesondere fehlt es überhaupt an einem Vertrage, dessen Bedingungen auf das zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter bei Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehende Rechtsverhältnis zur Anwendung gelangen könnten. Das Reichsheimstättengesetz selbst hat für diesen Fall keine besondere Regelung getroffen. Die „entsprechende" Anwendung des § 505 Abs. 2 B.G.B. gemäß § 11 Abs. 1 S. 3 R.H.G. führt hier zu folgenden Erwägungen: Ebenso wie bei einem Veräußerungsvertrage des Heimstätters, dessen Bestimmungen für den Vorkauf gelten, gewinnen dieselben Bedingungen, die bei einer Versteigerung im Augenblick der Erteilung des Zuschlages zwischen Vollstreckungsschuldner und Ersteher Geltung haben, für das durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter zur Entstehung gelangende Schuldverhältnis an Bedeutung. Es besteht kein Grund, die Zwangsversteigerungsbedingungen und überhaupt die Bestimmungen, die das Zwangsversteigerungsgesetz selbst hinsichtlich der Beziehungen zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Ersteher trifft, für eine Anwendung auf das Verhältnis zwischen Heimstätter und Ausgeber abzulehnen. Erscheint bei Ausübung des Vorkaufsrechtes eine entsprechende Anwendung (nach § 505 Abs. 2 B.G.B.) der Vereinbarungen, die der Vorkaufsverpflichtete mit einem Dritten in einem Kaufvertrage getroffen hat, gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 R.H.G. für angängig, so muß dasselbe folgerichtig auch für die rechtlichen Beziehungen gelten, die zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Ersteher bestanden haben. Die Haftung des Vollstreckungsschuldners für Fehler und Mängel und den Gefahrübergang regelt das Zwangsversteigerungsgesetz selbst, ein Rückgriff „auf die Normen, die das Bürgerliche Gesetzbuch für den Kauf aufstellt", erweist sich als nicht notwendig. Der § 439 B.G.B., nach welchem der Vorkaufsverpflichtete einen Mangel im Rechte zu vertreten hätte, kommt ebensowenig zur Anwendung wie die Bestimmung, daß die Gefahr des zufälligen Unter-

ganges und einer zufälligen Verschlechterung auf den Käufer mit der Uebergabe der verkauften Sache übergehe § 446 B.G.B.); vielmehr gilt der § 56 Satz 3 Z.V.G.: ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt, d. h. weder der Vollstreckungsschuldner noch der Ausgeber können irgendwelche Ansprüche für Fehler, Mängel usw. erheben. Die Gefahrtragung ist ebenfalls in § 56 Satz 1 Z.V.G. geregelt.[35]

d.

α) Uebt der Verkaufsberechtigte, der Ausgeber, sein Vorkaufsrecht aus, so entsteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkäufer und Heimstätter, dem zufolge der Ausgeber verpflichtet ist, den Kaufpreis zu zahlen, der sich aus § 15 R.H.G. ergibt. In dieser Bestimmung liegt eine erhebliche Abweichung von den Vorkaufsbestimmungen des B.G.B., das die Ausübung des Vorkaufsrechtes nur dann ermöglicht, wenn der Vorkaufsberechtigte denselben Preis zahlt, den der Dritte geboten hat. (§ 505, Abs. 2 B.G.B.). Eine vertragliche Festsetzung eines bestimmten Kaufpreises erscheint jedoch auch nach den Bestimmungen des B.G.B. möglich.[36] Nebenleistungen, zu denen sich der Käufer der Heimstätte verpflichtet hat, braucht der Ausgeber nicht zu erfüllen (§ 15 Abs. 2 R.H.G.). Auch insoweit bleibt eine Anwendung der bürgerlichen Rechtsbestimmungen außer Betracht.

Der Kaufpreis setzt sich nach § 15 R.H.G. zusammen

1) Aus dem Bodenpreis, der bei Errichtung oder Vergrößerung der Heimstätte festgesetzt und im Grundbuch vermerkt worden ist (§§ 6, 10 R.H.G.), und

2) dem noch vorhandenen Werte etwaiger Baulichkeiten und Verbesserungen.

Der Bodenpreis braucht nicht besonders errechnet zu werden, da dieser im Grundbuche bereits angegeben ist. Er ist gleich dem Betrage, welcher auf den Boden ohne die Baulichkeiten oder sonstigen Verbesserungen entfällt. (§ 6 R.H.G.). Diese Summe, die bei der Uebertragung der Heimstätte festzulegen ist, läßt sich leicht aus dem Gesamt-

35) dazu: Flitner, Das Vorkaufsrecht i. F. d. Zwangsv., S. 141 ff.
36) RG. vom 10. 5. 07 II 19/07, RG. JW. 08, 68; RGRKomm. 6. Aufl., 2. Bd. S. 115.

preise errechnen. Besonders festgestellt wird der Kapitalwert des Bodens in dem Heimstättenvertrage meist dann, wenn als Entgelt für die Heimstätte eine Rentenschuld übernommen wird.[37] In solchen Fällen, bei denen der Kaufpreis in Form einer Rentenschuld bezahlt wird, findet eine genaue Abgrenzung der in dem Gesamtpreis enthaltenen Werte des Bodens, der Gebäude und des Inventars statt.[37a]

Festgesetzt wird der auf den Boden entfallende Betrag gemäß § 6 R.H.G. in dem Vertrage über die Uebertragung der Heimstätte.[37b] Bei jeder Uebertragung der Heimstätte vonseiten des Ausgebers oder Heimstätters an einen neuen kann danach eine neue Wertbestimmung für den Grund und Boden stattfinden. Eine anderweitige Festsetzung dieses Wertes wird also möglich sein und auch notwendig werden dann, wenn eine bedeutende Veränderung der Verhältnisse eintritt, die bei der Bestimmung des früher festgelegten Bodenwertes maßgebend waren. Eine Veränderung des Bodenwertes kann nicht stattfinden bei der Erbfolge, weil hier keine „Uebertragung" im Sinne des § 6 R.H.G. vorliegt. Aus demselben Grunde wird der Bodenwert solange unverändert bleiben, als die Heimstätte sich in den Händen desselben Heimstätters befindet.

Zu dem Bodenpreis, der bei der Errichtung oder Vergrößerung der Heimstätte nach den Bestimmungen der §§ 6, 10 und 25 R.H.G. festgelegt wird, wird der noch vorhandene Wert etwaiger Baulichkeiten und Verbesserungen hinzugerechnet. Der gemeine Wert der Gebäude (z. B. Ställe, Scheunen, die zweckdienlich besonders bei Wirtschaftsheimstätten zu errichten sind) und der Verbesserungen ist in den Kaufpreis einzusetzen. Der Ausgeber trägt also nicht die Kosten, die dem Heimstätter dadurch entstanden sind. Er zahlt dem Heimstätter nur den Betrag, der dem Wert der augenblicklich noch vorhandenen Gebäude und Verbesserungen entspricht. Das gleiche wird auch für die Berechnung des Preises für das Zubehör zu gelten haben.

---

37) zulässig: Vergleiche § 6, Nr. 12, Z. 4 bezw. 13 Z. 2 d. Ber. d. 24. Aussch. ü. d. Beratung d. Entw. eines R.H.G. — Nr. 24 87, der Drucksachen —: „Als Entgelt kann eine Rentenschuld übernommen werden. Umfaßt diese außer dem Entgelt für den Boden auch den Entgelt für die Baulichkeiten und Besserungen, so ist die Rente für den Boden nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar, die Rentenschuld für Baulichkeiten und Besserungen muß nach einem bestimmten Plane bis zu deren Entwertung getilgt werden." Ein Regierungsvertreter gab dazu die Erklärung ab, das hiermit nur die Möglichkeit geschaffen werden sollte, daß die Gegenleistung für die Heimstätte auch in Form einer Rentenschuld bewirkt werden könne.

Zu Schwierigkeiten kann bei der Ermittelung des im Reichsheimstättengesetze vorgesehenen Preises die Frage führen, ob der Ausgeber die auf der Heimstätte ruhenden dinglichen Lasten mit zu übernehmen hat. Die Frage wird aber ohne Bedenken zu bejahen sein mit Rücksicht darauf, daß die Voraussetzung für das rechtswirksame Bestehen aller dinglichen Lasten die Genehmigung des Ausgebers ist. Die Uebernahme wird in der Regel unter Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgen. Das gleiche muß auch für den Fall der Zwangsversteigerung gelten. Es wäre unbillig und eine grobe Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben darin zu erblicken, wenn die Hypothekengläubiger, deren Hypotheken bei Nichtausübung des Vorkaufsrechtes ausfielen, im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht berücksichtigt werden würden, da die Belastungen der Heimstätte, deren Gläubiger sie sind, mit Zustimmung des Ausgebers zustande gekommen sind. Eine Uebernahme wird demnach auch in diesem Falle erfolgen können.

Die Fassung des § 15 ermöglicht eine dahingehende Lösung; denn darin ist nur von einer „Zugrundelegung" des Bodenwertes und des noch vorhandenen Wertes von Baulichkeiten und Verbesserungen die Rede, und der sich daraus ergebende Betrag soll nur den Höchstbetrag für den Kaufpreis des Vorkaufsberechtigten bilden. Es ist also auch eine weitere (nicht anderweitige) Regelung in Heimstättenverträgen möglich, aber nur insoweit, als die vertraglichen Bestimmungen nicht eine Ueberschreitung des in § 15 vorgesehenen Höchstpreises zur Folge haben.[38]

Aus der Feststellung, daß § 15 nur eine Höchstpreisbestimmung enthält, ergibt sich auch, daß in dem Falle,

---

37 a) Vgl. Heimstättenvertrag bei Krüger, a. a. O, S. 181 ff. §§ 1 und 2. Die Muster für Heimstättenverträge bei Krüger werden übrigens in der Praxis viel verwendet.

37b) Vlg. dazu § 1 Abs. 3 des Reichsheimstättenvertrages zur Errichtung einer Landarbeiterheimstätte, s. Anhang.

38) In vollem Umfange ist danach folgende Vertragsbestimmung als zulässig zu erachten: „Geht der so ermittelte Wert entsprechend § 15 über den von dem Heimstätter beim Erwerb der Heimstätte gezahlten Kaufpreis hinaus, so soll an den Heimstätter auf keinen Fall mehr gezahlt werden, als

a) Der Kaufpreis des unbebauten Grundstückes beim Erwerb durch den Heimstätter,

b) Der Wert des Gebäudes zur Zeit der Ausübung des Heimfall- oder Vorkaufsrechtes,

c) Der Wert der sonstigen auf Kosten des Heimstätters errichteten Anlagen und Verbesserungen". Diese Regelung ist empfohlen in einem Heimstättenvertrage bei Krüger, a.a.O., S. 184, § 11, Abs. 3. (Vergleiche auch pr. Ausf.Best. XII, Z. 3). Es handelt sich in der angegebenen Vertragsbestimmung um eine Bestimmung, die in gewissen Fällen (a. bis c.) eine Unterbietung des nach § 15 R.H.G. vorgesehenen Kaufpreises zuläßt und sogar empfiehlt.

da der vom Heimstätter verlangte Kaufpreis sich unter diesem Höchstpreise hält, der niedrigere Preis auch von dem Ausgeber nur zu zahlen ist. War dagegen vom Heimstätter eine Schenkung beabsichtigt gewesen, dann hat der sein Vorkaufsrecht ausübende Ausgeber wiederum den Kauf preis nach § 15 zu erstatten. Der Wortlaut des § 15 läßt hierüber kein Zweifel: „Bei Ausübung des Vorkaufrechtes .... hat der Ausgeber .... zu zahlen..."

Die Ermittelung des Kaufpreises wird zweckmäßigerweise in dem Heimstättenvertrage einem Schiedsgericht anvertraut werden, um dadurch unnötige Streitigkeiten zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter zu vermeiden.[39] Ist in dem Heimstättenvertrage eine solche Bestimmung nicht getroffen, dann entscheiden bei Streitigkeiten die ordentlichen Gerichte, sofern nicht die obere Landesbehörde andere Anordnungen erläßt (§ 33 R.H.G.)

Das Vorkaufsrecht des Ausgebers ist wie die Einrichtung der Heimstätte selbst und die übrigen Rechte des Ausgebers ganz besonders als „eines der Mittel gedacht, um von Staatswegen die Verteilung des Bodens in einer Weise zu überwachen, die Mißbrauch verhütet".[40] Die Verhütung des Mißbrauchs kommt vornehmlich in der Kaufpreisbestimmung des § 15 R.H.G. zum Ausdruck, der eine Ausnützung der Heimstätte zu Spekulationszwecken unmöglich macht.

Die Kaufpreisregelung des Reichsheimstättengesetzes läßt zwar einen gewissen Spielraum für die Festsetzung des Preises offen, aber sie schließt unbedingt den Betrag der Grundrente aus; dieser darf niemals in den endgültig festgelegten Betrag einbezogen werden. Damit ist ein Hauptziel der bodenreformerischen Bewegung erreicht worden: die Grundrente wird dem Grundstückseigentümer entzogen, damit sie der Gesamtheit, die allein ein Recht darauf hat, zugute kommt.

„Grundrente ist der Ertrag, den ein Stück Boden ergibt — ohne Aufwendung von Arbeit und Kapital des Besitzers!"[41] Sie hängt von äußeren Umständen allein ab: Ausschlaggebend hierbei ist vor allen Dingen der Umfang

39) Vgl. § 9 R.H.V. zur Errichtung von Landarbeiterheimstätten im Anhang. (Ausgeber ist die Wohnungsfürsorge-Ges. „Schles. Heimstätte" in Breslau).
40) s. Art. 155 R.V. Enneccerus § 126 III a.a.O.
41) Damaschke, a.a.O., S. 4.

der Nachfrage, die größer als das Angebot sein muß, soll die Grundrente ganz außerordentlich hoch steigen. So wird infolge des Steigens der Grundrente der Wert eines in einsamer Gegend liegenden Grundstückes ganz erheblich in die Höhe getrieben, wenn z. B. Bahnhöfe, Schulen, Krankenhäuser und ähnliche Bauten in der Nähe geschaffen werden. Die Steigerung geht dabei ganz ohne jegliches Zutun und ohne irgendwelche Kapitalaufwendung des Eigentümers vor sich. Die Erhöhung des Bodenwertes ist vielmehr auf das Konto der Allgemeinheit zu setzen, sie ist, wie Damaschke sagt, „ausschließlich das Ergebnis der Kulturarbeit einer Gesamtheit".[42] Und darum soll sie auch dieser zugute kommen.

Dies wird durch § 15 erreicht, daß der vorkaufsberechtigte Ausgeber nur eine Summe zu zahlen braucht, die den Betrag der Bodenrente nicht berücksichtigt, sodaß dieser in seine Taschen fließt. Der Ausgeber selbst ist aber als Vertreter der Interessen der Gesamtheit anzusehen, da nur gemeinnützige Unternehmungen als solche nach dem Willen des Gesetzes (§ 1 R.H.G.) bestellt werden können.

So sehr die Verwirklichung eines der Hauptziele der bodenreformerischen Bewegung zu begrüßen ist, besteht leider besonders aus diesem Grunde noch eine große Abneigung gegen den Erwerb von Heimstätten. Der Heimstätter befindet sich auch tatsächlich, was die Kaufpreisregelung anlangt, in einem gewissen Nachteil gegenüber anderen Grundstückseigentümern, die Unterbindung jeglicher Spekulationsmöglichkeiten zur Erzielung von Gewinn wirkt deshalb auf das landsuchende Publikum abschreckend. Es verbreitet sich die Ansicht, daß ein Vorwärtskommen durch den Erwerb einer Heimstätte überhaupt nicht möglich sei.

Wäre dies richtig, so hätte man in der Praxis sicher die Erfahrung gemacht, daß Heimstätten vielfach verkauft werden und die ehemaligen Heimstätter sich nach einem gewöhnlichen Grundstücke umsehen, um dann gewinnbringender wirtschaften zu können und in den Genuß der Bodenrente zu gelangen.

Bei oberflächlicher Betrachtung der Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes sieht es so aus, als ob eine gedeihliche Entwickelung der Heimstätte im Hinblick auf die

42) Damaschke am angeführten Ort, Seite 10.

bestehenden Eigentumsbeschränkungen und die Gebundenheit des Heimstätters infolge der Vor- und Wiedererwerbsrechte des Ausgebers fast unmöglich ist. Eine freie Entfaltung aufbauender Tätigkeit und die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Siedlers erscheinen dadurch in der Tat stark eingeschränkt. Man übersieht dabei aber die ganz außerordentlichen Vorzüge, die das Gesetz wiederum auf der anderen Seite dem Heimstätter bietet. Vor allen Dingen ist zu beachten, daß all' die Bindungen des Heimstättenrechts gemeinwirtschaftlichen Charakter tragen. Der Ausgeber wird von seinen Rechten niemals Gebrauch machen, wenn deren Ausübung dem Heimstätter nur Schaden zufügen würde. Er selbst hat ja vielmehr ein großes Interesse an dem Blühen und Gedeihen der Heimstätten, die er ausgegeben hat!

In der Praxis haben sich auch die dargetanen Befürchtungen als grundlos erwiesen. Niemand denkt daran, seine Heimstätte zu verkaufen, wenn ihn nicht außerhalb unserer Betrachtung liegende Gründe dazu zwingen. Ein Beispiel aus der Praxis: Die Wohnungsführsorgegesellschaft „Schles. Heimstätte" in Breslau hat in den Jahren 1924 bis 1927 insgesamt etwa 40 Heimstätten ausgegeben. Nur ein einziger Fall des Verkaufs einer Heimstätte ist bisher vorgekommen. Der Verkäufer ist allein aus gesundheitlichen Rücksichten, die ihm einen Aufenthalt in der Gegend, in der die Heimstätte sich befindet, verbietet, zu diesem Schritte veranlaßt worden. Eine Spekulationsabsicht liegt dem Verkauf nicht zugrunde. Das Vorkaufsrecht wird die „Schles. Heimstätte" wahrscheinlich nicht ausüben, da sich ein geeigneter Käufer für die Heimstätte bereits eingestellt hat.[43] Es ist also, wie man sieht, bisher keine schlechte Erfahrung mit dem Ausgeben von Heimstätten gemacht worden. Die Siedler scheinen sich im Gegenteil trotz aller Beschränkungen auf ihren Anwesen durchaus wohlzufühlen.

Viel zu wenig Beachtung findet nämlich auch eine Vorschrift im Reichsheimstättengesetz, die eine ganz außerordentliche und weittragende Bedeutung hat. Der § 36 Abs. 1 R.H.G. lautet:

---

43) Mitt. d. Herrn Syndikus Glasneck von d. Schles. Heimstätte. Der Fall ist noch in der Schwebe.

„Alle zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen sind von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reichs, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit.“[44]

Eine nicht zu unterschätzende Erleichterung in finanzieller Beziehung ist damit für den Heimstätter geschaffen worden, die ausgleichend gegenüber den bedeutenden Beschränkungen wirkt. Welche Bedeutung dieser Bestimmung beizumessen ist, geht aus Berechnungen hervor, die in Sachsen vorgenommen sind und beispielsweise bei einem Heimstättenwert von etwa 10 000 RM. etwa 4—500 RM. (also etwa 5%) Ersparnis ergeben haben, und zwar auf Grund des § 36!

Die Befreiung von den sonst üblichen Gebührenpflichten und Stempelabgaben betrifft alle Akte, welche sich auf das sogenannte „Heimstättenverfahren“ beziehen, alle Rechtsgeschäfte und behördlichen Verhandlungen, die dazu erforderlich sind. Grunderwerbssteuer, Wertzuwachssteuer, Umsatzsteuer bei Erwerb von Zubehör usw. brauchen vom Heimstätter nicht bezahlt zu werden.[45] Das Ergebnis der Betrachtungen ist, daß die Ausschließung der Spekulationsmöglichkeit sich zum Segen des Heimstätters auswirkt. Er kann zwar nicht an der Steigerung des Bodenwertes teilhaben, dafür besteht aber für ihn als starkes Gegengewicht gegen diese Einschränkung völlige Gebühren-, Stempelabgaben- und Steuerfreiheit, und dies stimmt ihn offensichtlich versöhnlich, wie die Erfahrungen gelehrt haben.

Die Verpflichtung des Ausgebers, den Kaufpreis zu zahlen, gilt allein gegenüber seinem Vertragsgegener, dem Heimstätter. Schwierigkeiten bereitet jedoch die Erörterung der Frage, wie die Kaufpreisregelung sich in dem Falle gestaltet, wo der Käufer bereits vor Ausübung des Vorkaufsrechtes gezahlt hat und Eigentümer geworden ist. Ist nun der Kaufpreis entsprechend den §§ 1100 ff. B.G.B. dem

---

44) Vgl. § 29 R.S.G.; § 11 Beamtensiedlungsverordnung, (Gesetz über Beamtensiedlung vom 27. 3. 1924 G.S. S. 195), und für die folgenden Ausführungen auch Ponfick-Menzel, a.a.O., S. 229 ff.

45) Die Gebührenfreiheit ist übrigens auch unabhängig davon, ob die Eintragung des Grundstückes als Reichsheimstätte bereits erfolgt ist. K.G. 1926 (4. Bd.) S. 247, (Beschl. vom 30. 12. 25.; 1 a. x. 1103/25. Es ist Steuerfreiheit im weitesten Sinne gewährt. Vgl. Beschluß d. K.G. vom 29. 10. 1926 1 a. x. 982/25 für die ähnliche Bestimmung des § 29 R.S.G.

Dritten vonseiten des Vorkäufers zu erstatten? Die angezogenen Bestimmungen gelten für ein vertraglich bestelltes dingliches Vorkaufsrecht an einem Grundstück, das Vorkaufsrecht des R.H.G. dagegen ist ein gesetzliches dingliches Vorkaufsrecht. Doch trotz dieser Unterscheidung ist die Rechtslage in beiden Fällen die gleiche. Nur die Herkunft des Rechtes ist verschieden: In dem einen Falle gründet sich das Vorkaufsrecht auf vertragliche Vereinbarung (Einigung und Eintragung — so im B.G.B. —) und in dem anderen Falle auf Gesetz. Wenn also von einer Identität beider Vorkaufsrechte nicht die Rede sein kann,[46] so sind doch die infolge der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Rechtsbeziehungen der Beteiligten in beiden Fällen dieselben. Es erscheint daher eine analoge Anwendung der §§ 1100 ff. B.G.B. durchaus möglich und angebracht. Die Nichtanwendbarkeit kann nicht daraus allein gefolgert werden, daß in § 11 Abs. 1 Satz 3 R.H.G. „ausdrücklich", wie Flitner sagt,[47] nur einige Vorschriften des obligatorischen Vorkaufsrechtes (504 ff. B.G.B.) genannt sind, und nicht die Bestimmungen des dinglichen Vorkaufsrechtes (§§ 1094ff B.G.B.). Eine derartige Auslegung geht meines Erachtens zu weit; der Wortlaut der auf die Vorschriften des B.G.B. verweisenden Bestimmungen im R.H.G. ist keineswegs so gefaßt, daß man daraus das Verbot der Heranziehung anderer Zivilrechtsbestimmungen folgern müsse. Es besteht also kein Grund, die Möglichkeit der Anwendung der §§ 1100 ff. B.G.B. zu verneinen.

Der Ausgeber braucht natürlich nur den nach § 15 errechneten Kaufpreis dem Dritten zu erstatten, wenn dieser die Zustimmung zu seiner Eintragung und die Herausgabe des Grundstückes verweigert (§ 1100). Dieser hat selbst den Schaden zu tragen, wenn er bereits über diesen Betrag hinaus dem Heimstätter gezahlt hat. Auch vom Vorkaufsverpflichteten kann er den überschüssigen Betrag nicht zurückverlangen. Dies folgt aus § 1102 B.G.B. Ein Anspruch aus § 812 B.G.B. steht dem ersten Käufer nicht zur Seite, da er ja nicht ohne rechtlichen Grund an den Heimstätter gezahlt hat. Der „rechtliche" Grund seiner Zahlung, war der zwischen ihm und dem Vorkaufsverpflich-

46) Daraus will Krüger, a. a. O. S. 81 die Nichtanwendung der §§ 1100 ff. schließen.
47) a.a.O. S. 148.

teten abgeschlossene Kaufvertrag; dieser ist auch später nicht weggefallen, denn der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäftes bezweckte Erfolg, die Uebertragung des Eigentums, war bereits eingetreten, der Dritte hatte bereits das Eigentum erworben.

Das Ergebnis ist vielleicht unbefriedigend, aber es ist kein anderes zu gewinnen. In der Praxis wird auch kaum ein solcher Fall eintreten. Der Käufer eines Grundstückes, das mit einem Vorkaufsrechte belastet ist, wird sich hüten, den vollen Kaufspreis zu zahlen, sofern er noch keine Gewißheit darüber hat, daß der Vorkaufsberechtigte von seinem Rechte keinen Gebrauch macht.

β) Der Heimstätter hat bei Ausübung des Vorkaufsrechtes vor allem die Verpflichtung, die verkaufte Sache, die Heimstätte, dem Ausgeber zu übergeben und ihm das Eigentum an der Heimstätte zu verschaffen (§ 433 B.G.B.). Es bedarf wohl keiner besonderen Hervorhebung, daß die allgemeinen Bestimmungen über Schuldverträge überhaupt (§§ 241 ff.), in Sonderheit die Vorschriften über den gegenseitigen Vertrag (320 ff.) (Zug-um-Zug-Leistung, Unmöglichkeit der Leistung, Verzug usw.) auf das durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehende Schuldverhältnis zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter Anwendung finden.

Der Heimstätter hat die H e i m s t ä t t e zu übertragen, ein anderer Gegenstand kommt für seine Leistung nicht in Frage; denn das Vorkaufsrecht bezieht sich allein nur auf die Heimstätte. Sind Nebenleistungen zwischen dem Heimstätter und dem Dritten vereinbart worden, so kann auch deren Erfüllung vom Ausgeber verlangt werden (§ 15 Abs. 2 gilt nur zugunsten des Vorkäufers); besteht der Ausgeber darauf, so wird er für die Nebenleistungen auch eine besondere, deren Wert entsprechende Vergütung dem Heimstätter entrichten müssen, jedoch nur insoweit, als es sich um Nebenleistungen handelt, die nicht notwendigerweise zu einer ordentlichen und vollständigen Erfüllung der Grundstücksübereignung gehören. Der Wert derartiger Leistungen ist immer in dem Kaufpreis des § 15 miteinbegriffen, so auch unter anderem die Uebergabe der „wesentlichen Bestandteile“, der mit dem Grund und Boden festverbundenen Sachen (Gebäude und Erzeugnisse, die mit

dem Boden noch zusammenhängen § 94 B.G.B.), und des Zubehörs.

Die Heimstätte darf nicht ihrer Gebäude und Anlagen, deren Herstellung zum Zwecke eines ordnungsmäßigen Betriebes erfolgt war, entledigt werden, wenn in dem Vertrage mit dem Dritten etwa ausgemacht war, daß alle Baulichkeiten niedergerissen werden sollen, um in dem damit gewonnenen Gebiete beispielsweise eine Rennbahn anzulegen. Kommt der Heimstätter selbst auf derartige Gedanken, ohne den Verkauf des Grundstückes in Erwägung zu ziehen, dann liegt ein Fall „grober Mißwirtschaft“ vor, mit Hilfe des Heimfallanspruches kann die Ausführung der Pläne des Heimstätters verhindert werden. Steht jedoch im Zusammenhang damit die Veräußerung der Heimstätte, dann genügt allein die Ausübung des Vorkaufsrechtes, um derartige Maßnahmen zu unterbinden: Die Heimstätte muß in dem Zustande an den Vorkäufer übereignet werden, in dem sie sich zur Zeit der Ausübung des Vorerwerbsrechtes befindet. Eine Veränderung, die in irgend einer Weise mit dem Heimstättenzweck unvereinbar ist, darf dann nicht mehr vorgenommen werden.[48]

Das R.H.G. gibt darüber keinen Aufschluß, ob der Heimstätter in jedem Falle die Verpflichtung hat, auch das Zubehör mit zu übereignen. Klar liegt der Fall, wenn der Kaufvertrag kein Wort über das Zubehör enthält: Dann sind die §§ 314, 926 B.G.B. anzuwenden, die Veräußerung erstreckt sich im Zweifel auf das Zubehör des Grundstückes. Das gleiche gilt aber auch dann, wenn ausdrücklich im Vertrage mit dem Dritten von dem Verkaufe des Zubehörs Abstand genommen worden ist. Eine dahin lautende Vertragsbestimmung ist gegen den sein Vorkaufsrecht ausübenden Ausgeber unwirksam. Dies folgt aus § 8 R.H.G. Dort heißt es: Das Zubehör des Grundstückes oder Anwesens „gehört“ zur Heimstätte. Der Gesetzgeber will damit sagen, daß das Zubehör „an der Heimstätteneigenschaft des Grundstückes teilnehmen soll“,[49] m. a. W. Grundstück und Zubehör sollen bei Heimstätten ein unlösliches Ganzes bilden. Schließlich verlangt auch der Zweck des Heim-

48) Auf die „Erfüllung“ einer dahingehenden Verpflichtung, die der Heimstätter etwa im Vertrage mit dem Dritten überommen hatte, wird der Ausgeber auch stets verzichten.
49) §§ 7; 8; Begr. zu § 8.

stättengedankens, daß das Zubehör nicht willkürlich getrennt werden darf. Der Ausgeber braucht also nicht auf den Heimfallanspruch zurückgreifen, um sein Ziel, das Verbleiben des Zubehörs bei dem Grundstücke, zu erreichen. Das Vorkaufsrecht umfaßt in jedem Falle ebenso wie der Heimfallanspruch (für dieses Recht ist betr. des Zubehörs die besondere Bestimmung des § 13 R.H.G. gegeben) auch das Zubehör, das zur Zeit der Ausübung dem Vorkaufsverpflichteten gehört (§ 8).

γ) Das Vorkaufsrecht hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums (§ 14 R.H.G.). Diese Bestimmung ist für alle die Fälle getroffen, in denen bereits eine Uebereignung an den Dritten erfolgt ist. Letztere ist dann dem Ausgeber gegenüber in soweit unwirksam, als dessen Anspruch vereitelt wird (§ 883 Abs. 2 S. 1). Die relative Unwirksamkeit des erfolgten Uebereignungsaktes wird erst voll —, d. h. auch gegen den Ausgeber wirksam, wenn dieser endgültig auf die Ausübung seines Rechtes verzichtet.

Uebt dagegen der Ausgeber sein Vorkaufsrecht aus, dann kann er nur vom Heimstätter Uebertragung der Heimstätte verlangen, nicht von dem Dritten. Gegen diesen hat er nur einen Anspruch auf Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer, oder er kann von dem dritten verlangen, daß er seine Eintragung — des Dritten — löschen läßt (§ 888 B.G.B.).

Im Falle der Zwangsversteigerung ist das Rechtsverhältnis zwischen Ausgeber und Ersteher das Gleiche. Der Ersteher muß die Zustimmung zur Eintragung des Ausgebers geben, die Auflassungspflicht hat allein der Heimstätter. Eine Zustimmung zur Löschung wird meist nicht erforderlich sein, da die Eintragung des Erstehers in der Regel noch nicht durch das Grundbuchamt erfolgt sein wird. Hat der Ausgeber von dem Dritten die erforderliche Zustimmung, und ist darauf seine Eintragung erfolgt, dann kann er mit Hilfe der Eigentumsklage von jedem Besitzer die Heimstätte herausverlangen.

Es erscheint merkwürdig, daß der Heimstätter zur Eigentumsübertragung verpflichtet b l e i b t, obwohl er

bereits an den Dritten aufgelassen und sein Verfügungsrecht über die Heimstätte damit aufgegeben hat. Das Verfügungsrecht des Heimstätters gilt vielmehr als fortbestehend, soweit es zur Verwirklichung des Vormerkungsanspruches noch erforderlich ist, wenn auch inzwischen ein anderer Eigentümer des Grundstückes geworden ist.

Der Ausgeber, der sein Vorkaufsrecht ausübt, kann auch einen Dritten bezeichnen, dem der Heimstätter die Heimstätte aufzulassen hat (§ 16 R.H.G.). Hat dieser bereits an den ersten Käufer aufgelassen, dann entsteht die Frage, ob der Erwerber auch die Zustimmung zur Eintragung des Dritten geben muß. Die Zustimmung ist gemäß § 888 B.G.B. zu der Eintragung zu geben, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruches erforderlich ist. Die Verwirklichung des Anspruchs ist die Eintragung des Ausgebers oder eines von ihm bezeichneten Dritten, da das Vorkaufsrecht des R.H.G. dem Ausgeber noch das besondere Recht gibt, einen Dritten zu benennen. (§ 16 R.H.G.).

Dieses Recht aus § 16 bedeutet eine Erweiterung des dem Ausgeber zustehenden Vorkaufsrechtes und steht ebenbürtig neben dem Recht des Ausgebers, seine eigene Eintragung zu verlangen. (Das Recht aus § 16 ist ein dingliches, da es unter § 7 R.H.G. fällt).

2. a) Der Ausgeber kann auch in anderen Fällen, da der Heimstätter keineswegs eine Veräußerung der Heimstätte im Sinne des § 11 Abs. 1 R.H.G. vornimmt, aber doch durch tatsächliche Handlungen die Zweckbestimmung der Heimstätte gefährdet oder zunichte macht, die Heimstätte an sich bringen. Er ist dann in der Lage, die Heimstätte wieder ihrem eigentlichen Zwecke durch erneute Ausgabe an einen Geeigneten zuzuführen.

Dem Heimstätter ist also auch hier — ebenso wie durch das Verkaufsrecht — jede Möglichkeit genommen, die Heimstätte lediglich als Gewinnobjekt zu betrachten und mit dem Grund und Boden, der Heimstätteneigenschaft besitzt, zu spekulieren, um davon finanzielle Vorteile zu haben. Volkswirtschaftlich hat demnach das durch das R.H.G. dem Ausgeber gewährte Wiedererwerbsrecht die gleiche Bedeutung wie das zuvor behandelte Verkaufsrecht.

Das Recht des Ausgebers aus § 12 R.H.G., der sogenannte „Heimfallanspruch“, nimmt auch dieselbe rechtliche Stellung ein, wie das Vorkaufsrecht; es ist ein an der Heimstättenschaft teilnehmendes, gesetzliches bedingtes Gestaltungsrecht, „ein Recht des rechtlichen Könnens“, das heißt, der Ausgeber kann, wenn er will, beim Eintritt gewisser Bedingungen verlangen, daß ihm die Heimstätte übertragen wird. Die Ausübung des Rechtes liegt jedoch ganz in seinem Belieben. Das Heimfallrecht äußert dingliche und obligatorische Wirkungen. Letztere wird man annehmen können mit Rücksicht darauf, daß der Anlaß zur Ausübung des Heimfallanspruches auf Handlungen des Heimstätters persönlich zurückzuführen ist.[50] Eine gewisse Aehnlichkeit des Heimfallanspruches mit dem obligatorischen Wiederkaufrecht des B.G.B. ist vorhanden,[51] ebenso mit § 2, Z. 4 E.B.R.V. vom 15. 1. 1919, und der Vorschrift des § 20 R.S.G. Im Reichssiedlungsgesetz handelt es sich gleichzeitig um ein gesetzliches Wiederkaufsrecht, während die Verpflichtung des Erbbauberechtigten nur eine Vereinbarung sein kann, also vertragsmäßiger Natur ist.

b) Die Ausübung des Heimfallanspruches ist, wie bereits hervorgehoben, an gewisse Bindungen geknüpft, die gesetzlich festgelegt sind, doch andererseits auch durch Vertrag vereinbart werden können.

α) Das Gesetz nennt drei Fälle, die den Ausgeber zur Ausübung seines Heimfallrechts befugt machen. (§ 12 Abs. 1 R.H.G.). Den Eintritt einer heimfallbegründeten Tatsache braucht der Heimstätter nicht verschuldet zu haben. In der Regel wird man aber von einem schuldhaften Verhalten des Heimstätters reden können, wenn grobe „Mißwirtschaft“ den Anlaß zur Ausübung des Heimfallanspruches gibt. Die beiden anderen Fälle werden wohl meist die Folge von Schwierigkeiten sein, deren Vorhandensein dem Heimstätter nicht zur Last zu legen ist.

Das R.H.G. schweigt sich darüber aus, was unter „grober Mißwirtschaft“ zu verstehen ist. Die Auslegung

50) Krüger, a.a.O., Anm. 3 zu § 12.

51) Ein dingl. Wiederkaufsrecht ist dem B.G.B. nicht bekannt, doch s. Art. 29 pr. A. G. z. B.G.B., welcher ein dingl. Wiederkaufsrecht für Rentengüter zuläßt.

dieses Begriffes wird einmal nach allgemeinen Gesichtspunkten vorzunehmen sein, andererseits wird einer Heranziehung des im Heimstättenrechte herrschenden Grundsatzes der Sicherung und Erhaltung der Heimstätte für den Heimstättenzweck unumgänglich und notwendig sein. Eine scharfe Umgrenzung des Begriffes läßt sich nicht geben, es wird vielmehr nur von Fall zu Fall entschieden werden können, ob Mißwirtschaft vorliegt oder nicht. Mißwirtschaft wird immer dann gegeben sein, wenn der Heimstätter Maßnahmen trifft, die dem Wesen der Heimstätte widersprechen, z. B.: Verkauf des gesamten Zubehörs (zu dem übrigens keine Zustimmung des Ausgebers erforderlich ist), Nichtbebauen der Heimstätte, Abvermieten einzelner Räume (bei der Wohnheimstätte) usw.[52]

Die beiden anderen gesetzlichen Fälle, die dann eintreten, sobald der Heimstätter die Heimstätte nicht selbst bewohnt oder bewirtschaftet, bedürfen einer näheren Erläuterung, da eine Anwendung dem Wortlaut nach kaum in Frage kommen kann, wenn man nicht offenbare Widersprüche auslösen und tief im Heimstättenrechte wurzelnde Grundsätze verletzen will. Es wäre eine unbillige Härte, wollte man die maßgebenden Bestimmungen in ihrer starren Form auch in der Praxis zur Anwendung bringen. Danach müßten z. B. sämtliche Erben eines Heimstätters auf der Heimstätte nach dem Eintritt des Erbfalls wohnen, wenn sie sich nicht der Gefahr aussetzen wollten, dem Ausgeber das Grundstück überlassen zu müssen.[53] Zweckmäßiger wird es vielmehr sein, einen geeigneten Miterben aus der Miterbengemeinschaft heraus zu suchen. Aus der Art des Rechtsverhältnisses und den näheren Umständen des Einzelfalles wird es sich mit Sicherheit feststellen lassen, welcher dafür in Betracht kommt. Bei Ehegatten wird es meist der Ehegatte sein, wenn nicht vertragliche Vereinbarungen oder testamentarische Anordnungen ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Die gegenteilige Ansicht, die an dem genauen Wortlaut festhält, ist nicht annehmbar, da sie sich, mit dem Grundgedanken des Reichsheimstättengesetzes, das einem Einzelnen eine wirtschaftliche Existenz si-

52) Vgl. dazu § 6 Bek. v. 15. 3. 1918, R.G.Bl. S. 123 ü. d. Verk, m, Landw, Grundst.

53) Unverständlich ist die Begr. zu § 19 R.H.G.: ... sind Miterben nicht in der Lage, die ungeteilte Heimstätte gemeinsam zu besitzen, so treten die Folgen des § 12 ein."

chern will, in Widerspruch setzt. Eine Selbstbewirtschaftung fällt auch dann weg, wenn der Heimstätter einen Nießbrauch bestellt. Der Nießbraucher ist nach geltendem Rechte befugt, den seinem Nießbrauche unterliegenden Gegenstand auch zu gebrauchen (§§ 1030, 99, 100 B.G.B.). Demnach bewirtschaftet in diesem Falle nicht der Heimstätter, sondern der Nießbraucher die Heimstätte. Aus § 17 Abs. 3 R.H.G. geht jedoch hervor, daß die Bestellung eines Nießbrauchs nur mit Zustimmung des Ausgebers möglich ist. Da dann aber der Heimstätter die Heimstätte nicht selbst bewirtschaftet, soll andererseits dem Ausgeber der Heimfallanspruch gegeben sein. Der Widerspruch ist mit Rücksicht auf den alten Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben nur dahin aufzuklären, daß das Heimfallrecht in derartigen Fällen nicht ausgeübt werden kann. Das Gleiche gilt dann, wenn eine zeitliche Abwesenheit des Heimstätters durch Krankheit, Minderjährigkeit oder Berufsausbildung bedingt ist. Das Ergebnis der Betrachtung ist, daß eine strenge dem Wortlaut folgende Auslegung der Bestimmung des § 12 Abs. 1 zu verwerfen ist. Das Ziel des § 12 geht vielmehr dahin, wirkliche, tatsächlich bestehende Mißstände zu verhüten und gegebenenfalls abzustellen, welche durch dauerndes Fernsein des Heimstätters von der Heimstätte hervorgerufen werden können oder etwa dadurch, daß jemand mehrere Heimstätten besitzt. [54]

β) Die gesetzlichen Fälle für die Ausübung des Heimfallrechts wären damit erschöpft. Das Gesetz ermöglicht jedoch auch vertragsmäßige Vereinbarungen, nach welchen dem Ausgeber auch in anderen Fällen das Heimfallrecht zustehen kann. Anlässe mannigfachster Art können als heimfallbegründend im Vertrage festgelegt werden. Es werden jedoch grundsätzlich nur solche vorgesehen werden können, die in den vom Heimstätter vertraglich übernommenen Verpflichtungen gegenüber dem Ausgeber enthalten sind und mit dem Charakter der Heimstätte nicht unvereinbar sind. Vereinbarungen anderer Art wird man als unzulässig betrachten müssen, so etwa eine vertragsmäßige Bestimmung, welche den Tod des Heimstätters als heimfallbegründend bezeichnete. Darin läge eine Verletzung des Grundsatzes

54) Dies ist durch § 12 unmöglich gemacht, s. auch Begr. zu § 19; doch kann der Heimstätter anderen Grundbesitz haben. Dronke a. a. O. S. 63.

der Besitzbefestigung, des Wesens der Heimstätte als eines Familienbesitztums.

Eine vertragliche Bestimmung könnte etwa lauten:

Der Heimfallanspruch ist gegeben, wenn der Heimstätter folgenden Verpflichtungen zuwiderhandelt:

1. lärmende und ehrenrührige Geschäfte dürfen auf der Heimstätte nicht betrieben werden.

2. Auf der Heimstätte darf weder eine Gast- oder Schankwirtschaft betrieben werden, noch ein gewerbsmäßiger Vertrieb geistiger Getränke stattfinden.

3. Bauliche Veränderungen oder Ergänzungen sowie Untervermietungen, die das Wesen der Heimstätte ändern, dürfen ohne Genehmigung des Ausgebers nicht vorgenommen werden.[55]

Solche und ähnliche Abmachungen entsprechen dem Zwecke des Heimstättenrechts und sind als heimfallbegründend anzuerkennen.

Die Möglichkeit, durch vertragliche Vereinbarung gesetzliche Fälle (§ 12 Abs. 1) auszuschließen, erscheint nicht möglich im Hinblick auf den Wortlaut des § 12 Abs. 2, der nur „für weitere Fälle" vertragliche Festsetzung zuläßt.

Eine Erörterung nach dieser Richtung hin erübrigt sich, da mit Rücksicht auf das Ergebnis der Betrachtung über die Auslegung der gesetzlichen Fälle des Heimfallrechtes ein Konflikt in dieser Frage kaum zu befürchten ist. Bei der Behandlung der gesetzlichen Fälle wurde gesagt, daß die Bedeutung des Heimfallrechts in der Beseitigung und Verhütung wirklicher Mißstände zu erblicken ist. Der § 12 will nur Richtlinien geben, die bei Gefährdung des Heimstättencharakters einen Eingriff des Ausgebers erlauben sollen. Im übrigen widerspräche es dem Sinn und Wortlaut der maßgebenden Vorschrift, die Möglichkeit des Ausschlusses gesetzlicher Fälle des Heimfallanspruchs durch vertragliche Vereinbarungen zuzulassen.

Tritt eine Heimfallbedingung ein und übt der Heimfallberechtigte sein Recht aus, dann entsteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Heimfallverpflichteten, dem Heim-

55) § 10 Z. 3 i. Vbdg. m. § 9 des Musters für Heimstättenverträge von Krüger a. a. O. S. 184.

stätter, und dem heimfallberechtigten Ausgeber, das auf beiden Seiten Verpflichtungen erzeugt.

Der Heimstätter hat das Eigentum an der Heimstätte dem Ausgeber zu übertragen, dazu auch das im Augenblick der Geltendmachung vorhandene Zubehör (§ 13, welcher auf § 8 hinweist!)

Der Ausgeber hat Ersatz nach § 15 zu leisten. Der Preis wird sich in gleicher Höhe halten wie der Verkaufspreis des Ausgebers, als er die Heimstätte ausgab. Er entspricht dann dem Preise, der beim obligatorischen Wiederkaufsrechte des B.G.B. gilt (§ 97 Abs. 2 B.G.B.).

Die sonstigen Verpflichtungen der „Parteien" ergeben sich aus den allgemeinen Bestimmungen des B.G.B. über den „Kauf" und über „Verträge" im allgemeinen, die analog anzuwenden sind; denn es handelt sich hier um ein Rechtsverhältnis, das sich ähnlich gestaltet, wie das oben behandelte Rechtsverhältnis zwischen dem Heimstätter und dem Ausgeber, wenn letzterer sein Vorkaufsrecht ausübt, nur mit dem Unterschied, daß beim Heimfall Beziehungen zu einem Dritten nicht in Betracht kommen. Insoweit gilt also hier das Gleiche wie beim Vorkaufsrecht. In beiden Fällen, bei Ausübung des Vorkaufsrechtes wie des Heimfallanspruchs, entstehen Beziehungen zwischen Heimstätter und Ausgeber, die den nämlichen zwischen Verkäufer und Käufer bei Abschluß eines Kaufvertrages entsprechen. Der § 15 R.H.G. spricht auch von dem „Kaufpreise", der bei Ausübung des Heimfallrechtes zu erstatten ist. Die rechtliche Natur des Heimfallanspruchs, ist auch ähnlich der des „Wiederkaufs", sodaß ohne weiteres von einem kaufähnlichen Verhältnisse zwischen dem Heimfallberechtigten und -verpflichteten gesprochen werden kann.

III. **Die Vollstreckungsbeschränkungen.**

Bisher war nur die Rede von Beschränkungen des Heimstätters in Verfügungen allerlei Art und in der Ausnützung des Geldwertes seines Grundstückes. Ebenso sollen aber auch Dritte, Gläubiger des Heimstätters, in ihren Rechten zur Beitreibung ihrer Forderungen beschränkt sein, so weit dies in der Zweckbestimmung der Heimstätte begründet ist.

Die Beitreibung einer Schuld, die dinglich gesichert ist, ist in keiner Weise beschränkt. Doch kann wegen einer persönlichen Schuld des Heimstätters eine Zwangsvollstreckung in die Heimstätte nicht vorgenommen werden. (§ 20 R.H.G.).[56]

Unter diese Vorschrift fallen alle Arten der Zwangsvollstreckung: Die Zwangsversteigerung, die Zwangsverwaltung und die Eintragung einer Sicherungshypothek.[57] Die Anordnung der Zwangsverwaltung kommt allerdings nicht in Betracht, da sie mit dem Wesen und Zweck der Heimstätte unvereinbar ist.[58]

Es handelt sich in § 20 lediglich um eine Schutzbestimmung des Heimstätters. Die Zwangsvollstreckung ist daher als eine absolut unzulässige zu betrachten. Der Sinn der maßgebenden Vorschrift verlangt eine dahingehende Auslegung, welche die Möglichkeit einer Vertragsabrede ausschließt, die eine Abänderung der gesetzlichen Bestimmung vornimmt.

Der § 20 greift tief in die bisherige Gesetzgebung bezügl. der Zwangsvollstreckung ein. Die allgemeinen Zwangsvollstreckungsbestimmungen enthalten eine Reihe von Vorschriften, nach denen die Pfändung gewisser Gegenstände, die der Schuldner notwendig braucht, nicht erfolgen darf. Der Heimstätter als Schuldner ist bedeutend sicherer gestellt: Ihm darf das Grundstück nicht genommen werden, auf dem er wohnt und wirtschaftet. „Wohnung und Arbeitsstätte" werden hier „als unangreifbare Grundrechte des menschlichen Daseins anerkannt".[59]

Man darf jedoch hierbei nicht übersehen, daß das Verbot der Zwangsvollstreckung andererseits wiederum eine große Gefahr für den Heimstätter bedeuten kann. Es wird für ihn kein Leichtes sein, ein Darlehn ohne dingliche Sicherheitsgewährung zu erhalten. Selbst die ländlichen Spar- und Darlehnskassen, die eine große Rolle als Träger des Personalkredits spielen, und besonders die landwirtschaft-

56) § 20 berührt nicht den freihändigen Verkauf durch den Konkursverwalter, der in der Praxis etwas außerordentlich Seltenes ist.

57) Zu der Eintragung ist keine Zustimmung des Ausgebers erforderlich; vgl. Drenke a. a. O. S. 70.

58) Begr. zu § 20.

59) Drenke a. a. O., S. 69.

lichen Kreditgenossenschaften, welche gerade den Landwirt vor wucherischer Ausbeutung privater Geldgeber schützen wollen und gegen einfache Schuldscheine oder Bürgschaft Personalkredit gewähren, werden nicht geneigt sein, bei einer derartigen Beschränkung der zwangsweisen Eintreibung, wie sie durch § 20 geschieht, dem Heimstätter zu leihen. Darin liegt eine große Benachteiligung gegenüber anderen Grundstückseigentümern, die infolge ihrer wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit ihren Grundbesitz ganz außerordentlich fördern und heben können.

Der außerordentliche Vorzug der Bestimmung, daß der Druck persönlicher Schuld des Heimstätters auf die fortschreitende Entwickelung der Heimstätte nicht nachteilig wirken soll, wiegt jedoch vollends die Bedenken einer Benachteiligung gegenüber gewöhnlichen Grundstückseigentümern auf. Unter den fleißigen Händen des Heimstätters wird auch seine Heimstätte blühen und gedeihen, wenn er auch wenig aussichtsreiche Gelegenheit hat, ohne dingliche Sicherung Schulden aufzunehmen. Er ist dann vielmehr gezwungen, den Kredit nur für berechtigte Zwecke, etwa zur Hebung und Förderung des Betriebes auf der Heimstätte, gegen dingliche Sicherheitsgewährung in Anspruch zu nehmen.

Die rechtliche Stellung des Ausgebers soll durch § 20 Abs. 1 keineswegs geschützt werden. Der Ausgeber wird auch wenig Interesse daran haben, ob persönliche Gläubiger des Heimstätters in die Heimstätte die Zwangsvollstreckung betreiben können oder nicht; wenn es dazu kommt, kann er immer noch, wenn er es für erforderlich hält, sein Vorkaufsrecht geltend machen.

Danach ist auch in § 20 Abs. 1 R.H.G. kein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht im Sinne des § 37 Nr. 5 Z.V.G. enthalten. Ein solches Recht ist dagegen dem Ausgeber als Vorkaufsberechtigten durch die Bestimmung des § 11 R.H.G. gegeben. Es wäre unverständlich, aus welchem Grunde dem Ausgeber das Recht zustehen sollte, v o r der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens (wenn man von der Annahme ausgeht, es kommt trotz des Verbotes zu einer Zwangsvollstreckung) herbeizuführen. Die Einräumung eines derartigen Rechtes wäre keineswegs mit Rücksicht darauf gerechtfertigt, daß eine genügende Sicherung der Aus-

geberrechte bereits durch die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes vorhanden ist.

Eine Einschränkung des Verbots ist in Abs. 2 des § 20 R.H.G. enthalten. Danach ist eine Zwangsvollstreckung in Gestalt einer Sicherungshypothek möglich, wenn die Schuld des Heimstätters bereits bei Erwerb der Heimstätte bestanden hat. Eine Eintragung kann aber nur bis zum Ablauf eines Jahres erfolgen; nach Ablauf von 5 Jahren nach der Eintragung kann die Zwangsversteigerung stattfinden, wenn die Forderung noch nicht getilgt ist. Damit soll verhindert werden, daß sich jemand durch Erwerb einer Heimstätte seinen Gläubigern entziehen kann.

C.

Schlußbetrachtung.

Die einzelnen aus den Betrachtungen gewonnenen Ergebnisse sind in der vorliegenden Arbeit selbst genügend hervorgehoben worden. Es kam vor allen Dingen darauf an, die Belastungen, welche die Heimstätteneigenschaft enthält, unter die geltende Rechtsordnung unterzubringen, ihr Wesen und ihre Bedeutung zu erfassen und die schwierigen Rechtsfragen, die sich aus dem Fehlen positiver Bestimmungen und mehrerer äußerlich sich scheinbar widersprechenden Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes ergeben. Es ist versucht worden, alle diese Fragen nach allgemeinen und im Heimstättenrechte besonders geltenden Rechtsgrundsätzen zu entscheiden. Die Erörterungen erstreckten sich aber auch zum Teil auf das Gebiet der Volkswirtschaft. Durch das Reichsheimstättengesetz und insbesondere durch die Einführung der „Heimstätteneigenschaft" sollen bedeutende bodenreformerische Ziele erreicht werden, vor allen Dingen der Ausschluß jeglicher Spekulationsmöglichkeit im Grundstückshandel. Auch der Minderbemittelte soll die Möglichkeit haben, ein eigenes Grundstück zu besitzen und auf eigenem Grund und Boden zu stehen.

So trägt auch die neugeschaffene Rechtsform der Heimstätteneigenschaft zu einem gewissen Teile dazu bei, den sozialen Forderungen der Gegenwart gerecht zu werden und

neueren Rechtsgedanken und -anschauungen, die in der Reichsverfassung ihren Niederschlag gefunden haben, die Wege zu ebnen für die Schaffung eines gesunden und arbeitsfrohen Bürger- und Bauernstandes, der die Früchte seiner Tätigkeit in vollem Maße genießt.

Anhang.

Erklärung.

Die Schlesische Heimstätte, provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft in Breslau, Sternstr. 40 ist nach den Ausführungsbestimmungen vom 25. April 1924 zum Reichsheimstättengesetz vom 10. März 1920 (RGBl. S. 962) und zum Preußischen Ausführungsgesetz dazu vom 18. Januar 1924 (Ges. S. S. 49) die in dem Amtsblatt des Volkswohlfahrtsministeriums die „Volkswohlfahrt" vom 15. Mai 1924 fünfter Jahrgang, Nr. 10, veröffentlicht worden, als Heimstättenausgeber zugelassen.

Reichsheimstätten können nach § 17 des Reichsheimstättengesetzes nur mit unkündbaren Tilgungshypotheken belastet werden, doch kann die oberste Landesbehörde auch eine Belastung in anderer Form zulassen. Oberste Landesbehörde ist in diesem Falle nach Ziff. I der vorgenannten Ausführungsbestimmungen der Volkswohlfahrtsminister, der erforderlichenfalls das Einverständnis des Justizministers herbeiführen müßte.

Nachdem der Volkswohlfahrtsminister in seinem Erlasse vom 26. Mai 1924 II, 3 Nr. 536 diese seine Befugnisse auf die Regierungspräsidenten übertragen hat, erkläre ich mich für den Umfang des Regierungsbezirkes Breslau ausdrücklich damit einverstanden, daß die schlesische Heimstätte bei einer Heimstättenausgabe an abgebaute Beamte auch Sicherungshypotheken eintragen läßt zur Sicherung eines aus dem Beamtensiedlungsfonds zur Durchführung des Heimstättenbaues eingeräumten Zwischenkredits und ferner Restkaufgeldhypotheken für den Erwerb des Grundstückes, soweit es sich hierbei um Restkaufgeldbeträge von nicht über 2000 RM. handelt.

Breslau, den 4. Mai 1925.

Der Regierungspräsident.
In Vertretung
(Unterschrift).

Betr. Art. 10 d. Ausführungs-Bestimmungen zum B.S.G. vom 27. März 1924.

Muster H.

Zwischen der . . . . in . . . . . im folgenden Heimstätte genannt und dem . . . . . . Herrn . . . . aus . . . . im folgenden „Siedler" genannt, wird, um den spekulativen Erwerb seitens des Siedlers entsprechend dem Art. 10 d. Ausführungs-Bestimmungen zum B.S.G. vom 27. März 1924 auszuschließen, folgendes vereinbart:

§ 1.

Der Siedler räumt der Heimstätte oder einer von dieser zu bestimmenden Gemeinde, Gemeindeverbande oder Baugenossenschaft, auf die Dauer von 30 Jahren das An-, Wieder-Kaufsrecht ein für den Fall, daß er das im Grundbuch von . . . . Band . . . . Blatt . . . . eingetragene Siedlungsgrundstück veräußert. Die gleiche Verpflichtung trifft seine Rechtsnachfolger für den Fall des Verkaufes des Siedlungsgrundstückes. Das An-Wieder-Kaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Siedlungsgrundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum 3. Grade, der Seitenlinie verwandt oder bis zum 2. Grade verschwägert ist.

§ 2.

Für die Bestimmung des Preises, den die Heimstätte bei der Ausübung des An-Wieder-Kaufsrechtes zu zahlen hat, sind der Preis und die Kosten maßgebend, die der Siedler bei dem Ankauf des Siedlungsgrundstückes bzw. als Baukosten gezahlt hat; diese betragen GM. . . . . wörtlich . . . . Goldmark.

Bei der Berechnung des Preises für die Ausübung des An-Wieder-Kaufsrechtes sind sowohl Aufwendungen, die der Siedler für die Verbesserung des Siedlungsgrundstückes gemacht hat, als auch eine inzwischen eingetretene Abnutzung und Verschlechterung zu berücksichtigen.

§ 3.

Siedler bewilligt die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche von . . . . Band . . . Blatt . . . . . . unter Nr. . . . . der Abteilung II

zugunsten der . . . . zur Sicherung des ihr eingeräumten Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums an dem Grundstück (Auflassung) für den Fall, daß das Grundstück veräußert wird. Dies gilt auch für einen Verkauf, dagegen nicht, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum 3. Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum 2. Grade verschwägert ist.

Die Heimstätte beantragt die Eintragung der Vormerkung zu ihren Gunsten im Grundbuch.

§ 4.

Für die Beurkundung und die Eintragung entstehende Kosten trägt der Siedler.

. . . ., den . . . . . . , . 192

Verhandelt, den . . . .

Reichsheimstättenvertrag zur Errichtung einer Landarbeiterheimstätte.

Zwischen . . . . , , „
in . . . . und dem Landarbeiter . . . . .
in . . . . wird folgender Reichsheimstättenvertrag geschlossen:

§ 1.

Herr . . . . ist Eigentümer des im Grundbuch von . . . . Band . . . . .
Blatt . . . . eingetragenen Grundstücks . . . . .
in Größe von . . . .

Die Erschienenen vereinbaren, daß das Grundstück die Eigenschaft als Reichsheimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920, Reichsgesetzbl. S. 962, erhalten und daß . . . . gemäß § 25 des Reichsheimstättengesetzes als Ausgeber eingetragen werden soll.

Der Preis für den Grund und Boden wird gemäß § 6 des Reichsheimstättengesetzes auf . . . . RM. für das qm., mithin zusammen . . . . RM. festgelegt.

§ 2.

Der Heimstätter verpflichtet sich, auf dem Grundstück bis zum . . . . 19 . . . . unter Inanspruchnahme von Darlehnsmitteln der produktiven Erwerbslosen-

fürsorge nach Maßgabe des Runderlasses des Herrn Ministers für Volkswohlfahrt vom 6. März 1927 — III R. 5 c. gen. 6/27 — (Sonderdruck aus dem Min. Bl. „Volkswohlfahrt" 1927 Nr. 7) ein den Bestimmungen des Abschnittes C. g. dieses Erlasses entsprechendes Wohnhaus nebst Stall und Scheune zu errichten.

§ 3.

Der Heimstätter ist verpflichtet, die nach § 2 dieses Vertrages zu errichtenden Gebäude in gutem baulichen Zustande zu erhalten und sie sowie den Hausrat, das lebende und tote Inventar und die Vorräte bei einer mit Zustimmung des Ausgebers auszuwählenden Versicherungsanstalt (Gesellschaft) mit dem vollen Werte versichert zu halten, auch dem Ausgeber auf Verlangen die Versicherung nachzuweisen.

§ 4.

Der Heimstätter darf die Heimstätte ohne Zustimmung des Ausgebers nicht belasten (§ 17 des Reichsheimstättengesetzes).

§ 5.

Dem Heimstättenausgeber steht das Vorkaufsrecht nach § 11 des Reichsheimstättengesetzes zu, wenn der Heimstätter die Heimstätte veräußert, abgesehen von Veräußerungen an den Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Heimstätter in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist.

§ 6.

Für die Benutzung der Heimstätte gelten folgende Bestimmungen:

1. Ehrenrührige Geschäfte dürfen auf der Heimstätte nicht betrieben werden.
2. Auf dem Heimstättengrundstück darf ohne Zustimmung des Ausgebers kein Geschäfts-, oder Gewerbebetrieb stattfinden.
3. Bauliche Veränderungen oder Ergänzungen, die das Wesen der Heimstätte ändern, sowie Untervermietungen sind nicht statthaft.
4. Die Heimstätte darf — auch im Falle der Erbfolge oder der Veräußerung — auf die Dauer von 50 Jahren nur von Landarbeiterfamilien im Sinne des vorgenannten

Runderlasses vom 6. März 1927 — III R 5 c. gen. 6/27 — bewohnt werden.

§ 7.

Das Heimfallrecht (Heimstättengesetz § 12) steht dem Heimstättenausgeber zu:

1. Wenn der Heimstätter die Gebäude nicht innerhalb der im § 2 bestimmten Frist fertiggestellt.
2. wenn der Heimstätter die Heimstätte nicht dauernd selbst bewohnt und ordnungsmäßig unterhält.
3. Wenn der Heimstätter den im § 3 und 6 dieses Vertrages bezeichneten Verpflichtungen zuwiderhandelt oder mit der Entrichtung der Tilgungsraten für das aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge gewährte Tilgungsdarlehen (§ 2) im Rückstande bleibt.

Die Entscheidung darüber, ob die im § 7 genannten Voraussetzungen vorliegen, verbleibt dem Regierungspräsidenten.

§ 8.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes (§ 5) oder des Heimfallanspruchs (§ 7) hat der Ausgeber als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden bei Errichtung der Heimstätte festgesetzten Betrages unter Hinzuziehung des noch vorhandenen Wertes von Baulichkeiten oder Verbesserungen ergibt.

Sofern der Wert des Bodens sich verringert hat, ist beim Verkauf der niedrigere Preis zugrunde zu legen.

§ 9.

Streitigkeiten, die zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter über die Anwendung oder Auslegung dieses Vertrages entstehen, entscheidet unter Ausschluß des Rechtsweges ein Schiedsgericht. Dieses besteht aus je einem Vertreter der Parteien und einem von ihnen gewählten Obmann. Können sie sich nicht einigen, so ernennt den Obmann der zuständige Regierungspräsident. Im übrigen finden die §§ 1025 ff. Z.P.O. Anwendung.

§ 10.

Soweit dieser Vertrag nichts besonderes enthält, gelten für das Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes v. 10. Mai 1925 — Reichsgesetzbl. S. 962 — in Verbindung mit dem Preuß. Ausführungsgesetz hierzu

vom 18. Januar 1924 — Gesetzsamml. S. 49 — außerdem die Erlasse des Herrn Ministers für Volkswohlfahrt vom 25. April 1924 — II. 3. 395 — und vom 6. März 1927 — III W. 5 c gen. 6/27.

§ 11.

Die Kosten und Abgaben dieses Vertrages trägt, sofern nicht nach § 36 des Reichsheimstättengesetzes Befreiung eintritt, der Heimstätter, während die etwaige Wertzuwachssteuer der Ausgeber zu tragen hat.

§ 12.

Beide Teile erkennen an, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen, daß vielmehr alles in diesem Vertrage niedergeschrieben worden ist, wie es vereinbart worden ist.

§ 13.

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen auf dem Grundbuchblatt des im § 1 bezeichneten Grundstücks einzutragen:

1. In Abteilung I den für den Grund und Boden vereinbarten Preis,
2. In Abteilung II
   die Eigenschaft als Reichsheimstätte und d..
   als Heimstättenausgeber.

§ 14.

Dieser Vertrag ist doppelt ausgefertigt. Je eine Ausfertigung und zwei Anlagen erhalten Ausgeber und Heimstätter.*

§ 15.

Als Vergütung für die Uebernahme der Ausgeberschaft hat der Heimstätter an den Ausgeber eine einmalige bei Abschluß dieses Vertrages fällige Verwaltungsgebühr von 20 (zwanzig) Rmk. zu zahlen.

Ferner sind für die auf die Bezugsfertigkeit der Reichsheimstätte folgenden Jahre je 10 (zehn) Rmk. jährliche Verwaltungsgebühren an den Ausgeber am 1. Januar jeden Jahres zu zahlen.

§ 16.

Vorstehende Erklärungen meiner Ehefrau genehmige ich als Ehemann.

Breslau, den   den

Der Ausgeber: Der Heimstätter.

*) Beglaubigung der Unterschriften beim Amtsgericht. Gebührenfrei gemäß § 36 des Reichsheimstättengesetzes.

Vorstehende von mir anerkannte
Unterschriften der Herren
Vorstehende von mir anerkannte
Unterschriften
a) a)
b) b)
Gebühren-
frei
werden hiermit beglaubigt.
, den
werden hiermit beglaubigt.
, den
Stempel
Justizinspekt. d. Amtsgerichts.
Justizinspekt. d. Amtsgerichts.
Gebührenfrei.
Stempel.

Bescheinigung.

Seitens des unterzeichneten Gerichts wird hiermit bescheinigt, daß die Unterzeichner der Urkunde vom
1.
2.
am vorgemeinten Tage gemeinschaftlich zur Vertretung der in Abt. B. unseres Handelsregisters unter Nr. 812 mit dem Sitz zu Breslau eingetragenen Gesellschaft „Schlesische Heimstätte, provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft mit beschränkter Haftung“ berechtigt waren.

Breslau, den

Das Amtsgericht.

Gebührenfrei
Stempel.

Justizinspektor, Rechtspfleger.

Am 19. Juni 1904 wurde ich als jüngster Sohn des jetzt in Strehlen amtierenden Schulrats Hugo Seiler und seiner Ehefrau Luise, geb. Zahn in Cosel O.-S. geboren. Ich besuchte zuerst vier Jahre lang die Stadtschule in Strehlen und darauf das humanistische Gymnasium daselbst, an welchem ich am 21. Februar 1923 die Reifeprüfung bestand. An der Universität zu Breslau studierte ich danach Rechts- und Staatswissenschaften. Am 28. Juni 1927 bestand ich das Referendarexamen am Oberlandesgericht in Breslau und bin seitdem im juristischen Vorbereitungsdienst tätig.